This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

+ *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.

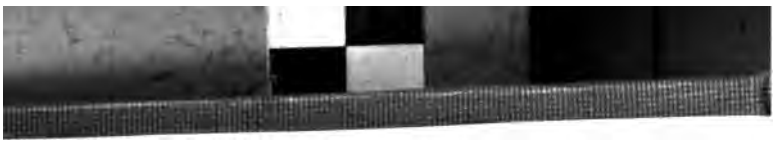
+ *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.

+ *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.

+ *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

À propos du service Google Recherche de Livres

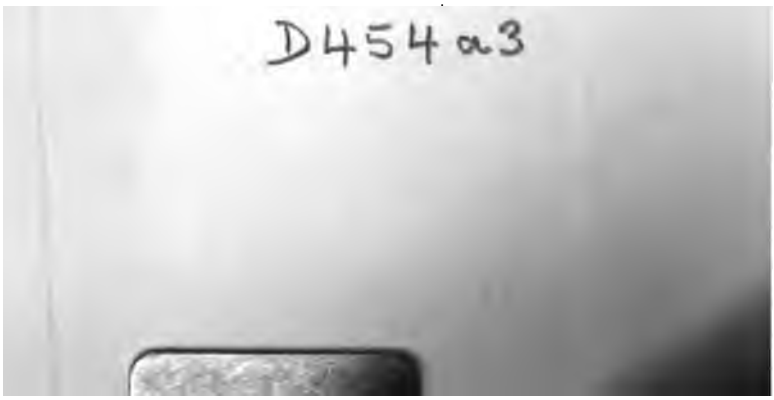
En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse `http://books.google.com`



France

510

D454a3



LES LOIX
DES BÂTIMENS,
SUIVANT
LA COUTUME DE PARIS,

Traitant de ce qui concerne les Servitudes réelles, les Rapports des Jurés-Experts, les Réparations locatives, douairieres, uſufruitieres, bénéficiales, &c.

Enſeignées par M. DESGODETS, *Architecte du Roi, dans l'Ecole de l'Académie d'Architecture.*

Avec les Notes de M. GOURI, Architecte Expert-Bourgeois.

Ouvrage utile à toutes perſonnes chargées de la conſtruction; aux Propriétaires & Locataires, & aux Juges qui en connoiſſent.

NOUVELLE ÉDITION,

Augmentée de la Conférence des coutumes ſur chaque article.

A PARIS,

CHEZ LES LIBRAIRES ASSOCIÉS.

M. DCC. LXXXVII.

Avec Approbation & Privilege du Roi.

MCGILL COLLEGE

NOMS DES LIBRAIRES ASSOCIÉS.

LE CLERC,
SAMSON,
BARROIS, aîné,
BARROIS, jeune,
ONFROY,
} quai des Augustins.

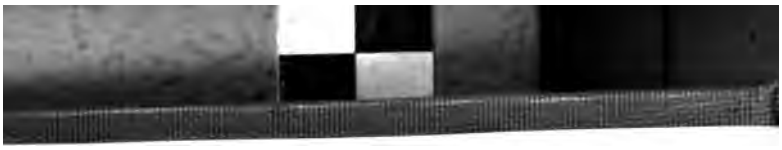
BROCAS,
SAVOYE,
DELALAIN, jeune,
} rue Saint-Jacques.

LAMBERT, rue de la Harpe.
BAILLY, rue Saint-Honoré.
DIDOT, fils, rue Dauphine.

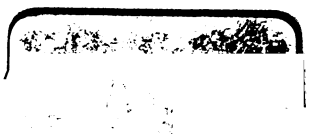
PRÉFACE.

Les Architectes uniquement attachés aux parties de leur art qui regardent la ſolidité, la diſtribution & la décoration intérieure & extérieure des édifices, nous ont donné nombre de Traités ſur cette matiere, parmi leſquels il en eſt qui ont mérité les plus grands éloges. Mais ils ſemblent avoir négligé juſqu'à préſent la partie de cet art qui concerne les loix auxquelles ſont aſſujettis ces mêmes édifices, ſi l'on excepte ce qu'en ont dit Savot, Blondel & Bullet.

Cependant un Architecte ne peut, avec ſûreté, ſe charger de la conduite de quelque bâtiment, s'il n'eſt inſtruit des loix de la coutume; autrement il court riſque, à chaque inſtant, de faire des fautes qui détruiſent ſa réputation, & qui rui-



France
510
D454 a3



à répéter contre celui qui bâtit.

La connoiſſance de cette partie de l'architecture doit donc être regardée comme eſſentielle & abſolument néceſſaire, non-ſeulement aux Architectes & aux Entrepreneurs, mais même aux particuliers propriétaires.

Ces motifs ſolides ont engagé, au commencement de ce ſiecle, un habile Architecte à travailler ſur cette matiere, & à rechercher exactement tout ce que différens Auteurs Architectes ou Juriſconſultes avoient dit ſur ce ſujet, il en a formé un Ouvrage qui, au ſentiment des Savans, a paſſé pour le plus parfait & le plus exact que nous ayons en ce genre, & qui depuis long-temps eſt en manuſcrit dans les bibliotheques des Juriſconſultes, & entre les mains de la plupart des Architectes & des Entrepreneurs.

Il paroîtra peut-être ſingulier aux

Juriſconſultes, qu'un Architecte ait entrepris cet Ouvrage, qui ſemble être de leur reſſort. Mais s'ils veulent ſe rendre juſtice & aux Architectes, ils conviendront que la connoiſſance ſeule des loix n'eſt pas ſuffiſante pour traiter cette matiere, qu'il faut être dans la pratique de l'architecture, pour la rendre intelligible, & que ceux qui parmi eux en ont le mieux traité, étoient initiés dans la connoiſſance des bâtimens.

Au reſte, quand le travail de cet Auteur ne ſerviroit aux Juriſconſultes qu'à leur rendre ces matieres plus familieres, & à les mettre à portée de les rectifier, il ne ſeroit pas entiérement inutile, puiſque c'eſt par la même raiſon que les Magiſtrats ordonnent aux Experts de donner leur avis ſur des queſtions de droit dans leurs rapports; ils ne regardent pas ces avis comme des déciſions; mais ils veulent connoître la

façon de s'exprimer ſur ces queſtions, examiner les raiſons ſur leſquelles ces avis ſont fondés, enſuite prononcer & rendre leurs jugemens.

D'ailleurs, ce Savant n'a pas prétendu travailler pour les Juriſconſultes. Il étoit Architecte, il a travaillé pour ſon état; il a rédigé cet Ouvrage pour ſervir de leçons publiques aux éleves d'architecture, pour ſoulager la mémoire de ceux qui en ont la connoiſſance, & pour donner les moyens de s'inſtruire ſecrétement à ces eſpeces d'Architectes qui négligent ou mépriſent tout ce qu'ils ignorent, & dont ils devroient être inſtruits.

Mais avant de parler de cet Ouvrage, & d'en faire voir l'étendue & la diviſion, je crois qu'il eſt à propos d'en faire connoître l'Auteur.

Antoine Deſgodets naquit à Paris en novembre 1653 : ſes parens, en

ſuivant ſon inclination naturelle, lui firent apprendre le deſſein, la géométrie, & les autres principes de l'architecture. En 1672, il obtint la permiſſion d'être préſent aux conférences de l'Académie royale d'architecture, qui ſe tenoient pour lors au palais royal : en conſéquence il travailla à la compoſition d'un ordre François, pour lequel Louis XIV avoit propoſé un prix. Le modele qu'il en fit fut poſé dans un jeu de paume qui étoit dans la cour du vieux Louvre, avec ceux de pluſieurs autres Architectes, pour en faire le parallele.

Sur la fin de 1674, M. de Colbert le nomma pour aller à Rome avec les jeunes Académiciens que le Roi y entretient pour étudier l'architecture, la peinture & la ſculpture. Il partit avec le plus ardent deſir de profiter de tout ce qui pourroit l'inſtruire ; mais le vaiſſeau ſur lequel il

s'étoit embarqué ayant été attaqué & pris par les corſaires d'Alger, il y fut conduit en captivité, & y reſta ſeize mois, au bout deſquels ayant été échangé par ordre du Roi, au commencement de 1676, il ſe rembarqua & arriva à Rome.

Dans le ſéjour qu'il y fit, & qui fut auſſi d'environ ſeize mois, il conçut & exécuta l'Ouvrage qui a fait ſa réputation : il eſt intitulé, *les Edifices antiques de Rome, deſſinés & meſurés très-exactement par Antoine Deſgodets ; Paris* 1682, *in-folio.* Ce Livre eſt rempli d'un grand nombre de planches, qui ont toutes été gravées par les plus habiles de ceux qui gravoient l'architecture pour le Roi, entr'autres par le Pautre & le Clerc. Malgré les ſoins & les fatigues qu'il falloit eſſuyer dans cet Ouvrage, ſoit pour monter ſur ces édifices en partie ruinés, ſoit pour faire fouiller ceux qui étoient enter-

La ſeconde Partie explique pluſieurs autres articles de la même coutume, qui regardent les réparations des héritages, des égliſes, des bénéfices; les retraits lignagers, féodaux, & la preſcription des héritages & travaux.

Tous ces articles ne ſont point rapportés dans le rang qu'ils tiennent dans la coutume, mais ſuivant l'ordre des matieres; & M. Deſgodets a réuni ſur chaque article, non-ſeulement le texte de l'ancienne & de la nouvelle coutume, mais encore les arrêts, ſentences & réglemens rendus en différens temps, les déciſions des plus célebres Juriſconſultes, & les réflexions ſolides qu'une profonde ſcience & une longue expérience lui avoient acquiſe. On y a joint quelques réglemens qu'il avoit omis; d'autres qui n'ont été faits que depuis ſa mort, & des notes que l'on a eſtimé néceſſaires pour l'utilité publique.

En conſéquence il a fallu diſtinguer l'impreſſion en trois différens caracteres, le plus gros eſt le texte de la coutume; le moyen eſt l'explication & l'ouvrage de M. Deſgodets, & le plus petit eſt employé aux notes & additions de l'Editeur.

Pour rendre cette édition d'un uſage plus univerſel, on y a ajouté la conférence des autres coutumes, immédiatement après le texte de celle de Paris, & cette addition ſe trouve encore d'un plus petit caractere que les notes.

EXPLICATION
DES TERMES D'ARCHITECTURE
RÉPANDUS DANS CE TRAITÉ.

A.

AIRE DE CAVE, eſt le ſol ou rez-de-chauſſée des caves; c'eſt le terrein ſur lequel on marche lorſqu'on eſt deſcendu dans les caves. Les épiciers & les marchands de vin font battre ces aires en ſalpêtre, pour qu'ils apperçoivent plus aiſément les pieces d'huile, d'eau-de-vie & de vin qui viendroient à couler.

AMONT, ſe dit dans un bâtiment des parties plus élevées que celle dont l'on traite. Dans une viſite de mur mitoyen, lorſque les experts ont parlé des fondations de ce mur, & qu'ils veulent s'expliquer ſur le ſurplus de ſon élévation, ils diſent le ſurplus dudit mur en amont, &c. ils auroient parlé de même s'ils s'étoient expliqués ſur quelques autres parties de ce mur, & qu'il en reſtât de ſupérieures. Dans un moulin à eau, les parties qui reçoivent le courant de l'eau, ſe nomment d'amont-l'eau.

ARBALÊTRIERS, ſont des pieces de bois de charpente employées aux fermes des combles des maiſons ſous les chevrons, leſquelles ſont inclinées comme eux, & ſervent à porter les pannes; ils ſont ainſi nommés, parce qu'ils repréſentent par leur forme une arbalêtre, lorſqu'un comble eſt à deux égouts.

ARRÊTIERS, ſont des pieces de bois de charpente, leſquelles ſont délardées, & qui, par exemple, dans le comble d'un pavillon quarré, forment les quatre arrêtes de ce comble.

B.

BACHELIERS, ſont ceux qui exercent une profeſſion avec maîtriſe; dans les ſtatuts de la menuiſerie, les maîtres menuiſiers ſont nommés bacheliers; c'eſt pour les diſtinguer d'avec ceux qui travaillent ſous eux, qui ſont appellés journaliers.

BAHUS, pierres en bahus, ſont des pierres taillées en rond par-deſſus, qui ſervent à couvrir les murs de clôture; elles ſont ainſi taillées pour que l'eau de la pluie ne puiſſe pas ſéjourner deſſus, & qu'elles la faſſent écouler des deux côtés du mur.

BAIN, remplir un mur à bain de mortier, c'eſt mettre du mortier en telle quantité dans ce mur, que la pierre ou le moilon ſemble nager dans le mortier, & qu'il ne reſte aucun vuide dans ce mur.

BAIE *ou* BÉE DE CÔTÉ, eſt l'ouverture d'une croiſée ou le vuide produit par une croiſée dans un mur de face ou dans un pan de bois de charpente; elle eſt appellée de côté lorſqu'elle eſt priſe dans un mur de face qui eſt d'équerre ſur un mur mitoyen; enſorte que le terrein du voiſin ſe trouve à droite ou à gauche de cette vue; elles ſont ainſi nommées pour les diſtinguer des vues droites ou de front, qui ſont lorſque le terrein du voiſin eſt en face des vues.

BAIE *ou* BÉE de porte, eſt l'ouverture ou le vuide d'une porte dans un mur ou une cloiſon.

BEFFROI eſt la charpente dans un clocher, qui ſert à porter les cloches, & ſur laquelle elles ont leurs vibrations ou mouvemens; cette charpente forme un corps ſéparé des murs de la tour du clocher, afin que le mouvement des cloches ne lui donne aucun ébranlement ou ſecouſſes, ce qui ne pourroit manquer de la faire périr promptement.

BERGES (éboulis des) ſont des bords eſcarpés d'une riviere ou d'un foſſé qui ſont appellés berges, pour les diſtinguer de ceux qui ſont en pente douce: lorſque l'eau a miné le pied de ces berges, les terres du haut ne manquent pas de s'ébouler; c'eſt ce qui ſe nomme éboulis.

BOUCLEMENT D'UN MUR, c'eſt lorſqu'un mur n'eſt pas droit dans ſon élévation ſur ſon pied: il ne s'agit pas qu'il ne ſoit point à-plomb; pour qu'un mur boucle, il faut qu'il ſoit rond ſur ſon élévation, ou qu'il faſſe le ventre, comme diſent les ouvriers.

BRIN (ſolives de); l'on dit qu'une ſolive eſt de brin, lorſqu'elle eſt faite d'un petit arbre qui n'avoit que la groſſeur ſuffiſante pour pouvoir en faire cette ſolive, enſorte que le cœur de l'arbre ſe trouve au milieu de la groſſeur de cette ſolive, ce qui la rend bien plus

roide que ſi elle avoit été formée d'un des côtés d'un gros arbre ; on les nomme de brin, pour les diſtinguer des autres, que l'on appelle de ſciage.

C.

CHANTIGNOLES, ſont de petits morceaux de charpente aſſemblés dans les arbalêtriers, qui ſont ſoutenus par d'autres petits morceaux de charpente que l'on nomme gouſſets : c'eſt ſur les chantignoles que ſont poſées les pannes des combles ; les pannes ſont d'autres pieces de bois poſées en travers des combles, ſur leſquelles ſont poſés les chevrons.

CHAISNEAUX *ou* CHESNEAUX, ſont les gouttieres de plomb qui ſont poſées au bas des combles ſur les entablemens ou corniches des faces des bâtimens, & qui les conduiſent dans des tuyaux de deſcente ou dans des godets ou canons auſſi de plomb.

CHEVÊTRE, eſt une piece de bois de charpente dans un plancher, poſée au-devant d'un âtre de cheminée, dans laquelle ſont aſſemblés les ſolivaux ou les ſolives plus courtes que les autres du même plancher : les chevêtres ſont mis dans les planchers pour empêcher que les ſolives ne paſſent ſous les âtres, & ne cauſent incendie.

CHEVRONS, ſont des pieces de charpente des combles, ſur leſquelles ſont attachées les lates qui ſervent à poſer l'ardoiſe ou la tuile des couvertures.

CLAVEAUX, ſont des pierres taillées en coins, qui ſervent à former les arcades, les ceintres ou plates-bandes des portes & croiſées dans les murs, lorſqu'il n'y a point de poitrail de charpente au-deſſus, ni linteaux.

CONTRE-FICHES ſont des pieces de bois qui ſervent dans les termes des combles à fortifier les arbalêtriers en les ſoutenant : elles ſont aſſemblées dans les entraits & dans les arbalêtriers ; elles ſont quelquefois aſſemblées dans les poinçons, & dans les ſemelles. Dans les étaiemens on nomme contre-fiches les pieces de bois dont le bout d'en-bas eſt ſolidement arrêté dans la terre, ſur un mur ou autrement, & dont l'autre bout d'en-haut eſt fiché dans le mur ou contre une couche, s'il s'agit de ſoutenir des terres ; ces pieces de bois ſont employées pour empêcher que les murs ne viennent en devant, ou

que

que les terres ne s'éboulent lorſqu'on fait des fouilles.

CORBEAUX ſont des morceaux de pierre ou de fer. Les corbeaux de pierre ſont des morceaux de pierre que l'on poſe en ſaillie hors le nud des murs, ſous les poutres, pour en augmenter la portée, la coutume défend d'aſſeoir les poutres dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de l'épaiſſeur de ces murs. Les corbeaux de fer ſont ſcellés dans les murs mitoyens au-deſſous des fablieres qui ſont poſées le long des murs mitoyens ſous les ſolives des planchers, ils ſervent à les ſupporter. Les fablieres ſont miſes ſous les planchers, parce qu'il n'eſt pas permis de ſceller les ſolives dans les murs mitoyens; l'on n'y peut ſceller que les poutres & les ſolives d'enchevêtrures, qui ſont celles qui portent les chevêtres ou linçois. Les linçois ſont des pieces de bois ſemblables aux chevêtres; la ſeule différence eſt que l'on nomme linçois les chevêtres qui ſont poſés au devant des croiſées pour que les ſolives ne portent pas ſur le vuide des baies, ou le long des murs mitoyens, pour que les ſolives ne portent pas ſur ces murs.

COUCHIS de plate-forme eſt du plâtre imbibé d'eau ou gâché, comme diſent les ouvriers, que l'on étend naturellement ſur des lattes ou ſur des planches, qui s'y ſeche enſuite, & qui y fait un corps.

COURS D'ASSISES de pierre, eſt un rang de pierre ou deux, ou trois, &c. les uns au-deſſus des autres poſés au pied d'un mur dont les joints ſont de niveau & qui regnent ou s'étendent en toute la longueur d'un mur; ainſi quand l'on dit dans un marché ou un rapport d'experts, qu'il ſera mis un cours d'aſſiſes de pierre au pied de ce mur, cela ſignifie qu'il ſera mis un rang de pierres ou une aſſiſe en toute la longueur du pied de ce mur.

D

DALLE de pierre, eſt une pierre mince de 5 ou 6 pouces d'épaiſſeur au plus, & quelquefois moins, taillée par-deſſus, & pour l'ordinaire dont les joints ſont auſſi taillés; ces pierres ſont de différentes grandeurs, & ſont poſées ſur leur lit & ſur un petit maſſif de moilon; elles ſont employées aſſez ſouvent à faire du pavé dans les égliſes, dans les cloîtres, au bas des eſcaliers, & pour boucher des ouvertures, comme celles des foſſes d'aiſance.

DOSSERETS ſont des ſaillies de pierre ou de moilon contre des murs ; ce ſont des eſpeces de pilaſtres, mais qui n'ont aucuns ornemens pour les portes ; ils ſervent à porter les linteaux ou les claveaux de pierre ; dans les voûtes ils portent leurs retombées, qui ſont la naiſſance ou le commencement du ceintre des voûtes.

E

EMPATTEMENS, c'eſt la différence d'épaiſſeur d'un mur qui en porte un autre moins épais : par exemple, ſi un mur en fondation a 24 pouces d'épaiſſeur, & que celui qui eſt au-deſſus ait 18 pouces ſuivant les regles de la conſtruction, il faut que le milieu de l'épaiſſeur du mur d'en-haut ſoit à-plomb ſur le milieu de l'épaiſſeur du mur d'en bas ; il ſe trouve par conſéquent que le mur au-deſſous débordera celui au-deſſus de trois pouces de chaque côté ; cette différence ſe nomme empattement : dans l'exemple propoſé, le mur en fondation avoit un empattement de trois pouces de chaque côté.

ENCASTREMENS ; l'on fait des encaſtremens dans un mur lorſqu'on y veut placer quelque choſe, comme des tuyaux de cheminées, des armoires, &c. Encaſtrer ſignifie enchaſſer par entaille. Suivant la coutume de Paris, on ne peut faire aucuns encaſtremens dans les murs mitoyens ; il n'y a que les ſcellemens des bois ou des fers qui ne ſont point réputés des encaſtremens.

ENCHEVÊTRURE, eſt le bâtis de charpente fait dans les planchers pour qu'il n'y ait point de bords au-deſſous des âtres des cheminées, afin d'empêcher que le feu ne ſe communique aux ſolives : les deux ſolives qui portent le chevêtre, ſont nommées ſolives d'enchevêtrure. *Voyez* chevêtre.

ENCORBELLEMENT, eſt la ſaillie portée à-faux ſur des corbeaux d'un mur qui n'eſt pas à-plomb ſur un autre ; l'on fait des encorbellemens lorſque l'on reprend un mur par ſous-œuvre, & que ce qui reſte de ce mur n'eſt pas à-plomb ſur ce qui a été refait à neuf : la ſaillie ou porte-à-faux de l'ancien mur ſur le neuf, ſe nomme encorbellement ; dans ce cas l'on a ſoin de faire porter encorbellement ou ſaillie à pluſieurs aſſiſes de pierre. Par exemple, ſi un mur ſe trouvoit hors d'à-plomb de ſon pied de 9 pouces, on feroit porter à la derniere aſſiſe de pierre 9 pouces d'encorbellement, à celle au-

deſſous 6 pouces, & à celle encore au-deſſous 3 pouces, ces aſſiſes ainſi diſpoſées ſe fortifiant les unes les autres.

ENSEUILLEMENT de vues, eſt l'endroit où commence le bas de la vue; ainſi lorſqu'il eſt dit dans la coutume, que les vues de coutume au rez-de-chauſſée doivent avoir 9 pieds d'enſeuillement, c'eſt-à-dire, que le bas de ces vues doit commencer à neuf pieds au deſſus du plancher bas de la piece éclairée par ces vues.

ENTRAITS, ſont des pieces de bois de charpente dans les fermes des combles, leſquelles ſont poſées horizontalement & aſſemblées par chaque bout dans les arbalêtriers; elles repréſentent la corde de l'arbalêtre.

ENTREVOUX, ſont les eſpaces par deſſous les planchers entre les ſolives lorſqu'elles ſont apparentes, c'eſt-à-dire, lorſqu'il n'y a point de plafond ſous ces ſolives; ces entrevoux ſont quelquefois bouchés avec des planches, mais le plus ſouvent avec de la latte & du plâtre.

ÉPAULÉE, lorſqu'on reprend par ſous-œuvre un mur, & qu'on ne veut point employer d'étaiement pour ſoutenir le deſſus, l'on ne démolit qu'une petite partie de ce mur que l'on reconſtruit à neuf, enſuite on en démolit une autre petite partie que l'on reconſtruit enſuite, & ainſi de même juſqu'à la fin de la repriſe; par ce moyen l'on évite les étaiemens; cela s'appelle reprendre un mur par épaulées.

ÉTALONNEMENT, veut dire une même priſe depuis un repaire ou marque; il ſe dit encore lorſqu'on fait des entailles ou hoches ſur une latte pour marquer une meſure ou l'épaiſſeur d'un mur; cela ſe nomme l'étalonnement du parpin ou épaiſſeur du mur.

ÉTRÉSILLONS, ſont des pieces de bois de charpente pour les étaiemens, qui ſont poſées & bandées entre d'autres pieces de bois poſées verticalement contre des murs ou contre des terres, pour empêcher le déverſement des uns & les éboulies des autres. Lorſque l'on étaie des murs de face, on met des étréſillons dans les croiſées pour entretenir les trumeaux, lorſque les murs de face menacent ruine du côté de la rue; quelquefois MM. les tréſoriers de France permettoient que l'on poſât des étréſillons en travers les rues au deſſus de la hauteur des voitures; aujourd'hui ils ne le permettent plus, & avec raiſon, par les accidens qui en pouvoient arriver. L'on ſe ſert encore d'étréſillons dans les terres lorſque l'on fait des fouilles, pour empêcher que les terres ne

s'éboulent de côté & d'autre, les étréfillons les retenant des deux côtés.

ÉVIERS dans les cuiſines, ſont des pierres creuſées ſur leſquelles on lave la vaiſſelle, dont les eaux s'écoulent dans des tuyaux de plomb, ou tombent dans des ruiſſeaux; on appelle trous d'éviers, ceux qui ſont percés au travers des murs par leſquels paſſent ces eaux.

F

FENTONS, ſont des petits morceaux de fer fendus, leſquels ſervent à faire les petites chaînes de fer avec leſquelles on lie & fortifie les languettes de cheminées: on employoit autrefois des fentons de bois dans les languettes de cheminées, ce qui eſt aujourd'hui très-défendu.

FAITAGES, ſont les pieces de bois de charpente dans les combles qui ſoutiennent le haut des chevrons, & ſur leſquelles ils ſont couronnés ou accollés pour former l'arrête du haut des combles, ſur laquelle ſont poſées les tuiles faîtieres ou tuiles rondes.

FRUIT d'un mur, comme diſent les ouvriers, qui ſe nomme frit plus correctement, eſt un petit talud inſenſible que l'on donne aux murs de face en les conſtruiſant, pour empêcher que la charge des planchers ne les pouſſe du côté des rues, c'eſt-à-dire, qu'en les conſtruiſant on les penche du côté du bâtiment pour l'arc-bouter; c'eſt ce petit penchement que l'on appelle frit.

G

GARGOUILLE, eſt une pierre creuſée en gouttiere que l'on poſe dans les allées des maiſons pour former un ruiſſeau qui porte les eaux dans la rue; lorſque les eaux d'un évier paſſent au travers d'un mur, l'on met auſſi une gargouille dans ce mur pour empêcher que ces eaux ne s'inſinuent dans les joints des pierres ou des moilons, & n'endommagent le mur.

GODET, eſt une petite gouttiere de plomb de 3 à 4 pieds de longueur, poſée en ſaillie ſur les rues pour recevoir les eaux des chaîneaux de plomb, & les jetter ſur le pavé hors le pied des murs de face, leſquelles eaux, ſans ces godets, laveroient ces murs ou s'écouleroient le long d'iceux, & les endommageroient beaucoup.

GORGES de cheminées, ſont la jonction en plâtre ou brique du bas du manteau de cheminée avec le haut de ce même manteau ou le tuyau du manteau, ce qui ſe fait par une eſpece d'adouciſſement qui fait écouler la fumée dans le tuyau de la cheminée.

GOUJONS de fer, ſont des petits morceaux de fer preſque toujours ronds, mais quelquefois quarrés, dont moitié entre dans le lit d'un aſſiſe de pierre, & l'autre moitié dans l'aſſiſe de pierre au deſſus; ces goujons ſervent à empêcher qu'une aſſiſe de pierre ne puiſſe ſe déranger de deſſus l'autre aſſiſe.

GOUPILLÉ veut dire retenu avec des petites clavettes de fer.

GREFFIERS de l'écritoire, ſont des greffiers créés par édit de 1690, pour aſſiſter les experts dans les viſites des bâtimens, & pour écrire & recevoir leurs rapports, en garder les minutes & en délivrer des expéditions aux parties.

H

HARPE (jetter), c'eſt jetter des queues de pierre ou de moilon dans un mur pour le lier avec un autre qui lui préſente le bout, ou qui aboutit deſſus. Par exemple, les murs mitoyens aboutiſſant ſur les murs de face, ſi les aſſiſes de pierre de la face ne jettoient pas des harpes ou queues de pierre dans ces murs mitoyens, les murs de face ſe trouveroient appliqués ſeulement contre les extrêmités des murs mitoyens, & ne ſeroient point liés avec eux, ce qui feroit que les murs de face ſe détacheroient facilement des murs mitoyens, & les murs mitoyens déverſeroient plus facilement d'un côté & d'autre s'ils n'étoient pas entretenus par ces harpes.

HÉBERGE, c'eſt la ſuperficie qu'occupe une maiſon contre un mur mitoyen, ou l'adoſſement d'un bâtiment contre un mur mitoyen. Un propriétaire n'eſt tenu de contribuer un mur mitoyen que ſuivant ſon héberge, ce qui veut dire ſuivant l'étendue qu'il en occupe.

HOURDER les murs, c'eſt les maçonner groſſiérement, c'eſt-à-dire, aſſembler les moilons ou plâtres des murs avec le plâtre ou le mortier, les ériger, en faire le corps & non les achever.

I

JAMBE BOUTISSE eſt une jambe ou chaîne de pierre que l'on met à la tête des murs qui aboutiſſent contre un mur de face, laquelle jambe fait liaiſon ou jette harpes, tant dans le mur de face que dans le mur qui aboutit contre ce mur de face ſur les rues; elle ne prend ce nom que depuis le premier étage juſques en haut; ſur les cours, elle le conſerve juſques en bas; ſur les rues, les jambes à la tête des murs en la hauteut du rez-de-chauſſée, ſont nommées jambes étriéres, lorſqu'elles ſont conſtruites très-ſolidement, c'eſt-à-dire, avec aſſiſes de pierre d'un ſeul morceau, jettant toutes des harpes ou queues de pierre très-longues dans les murs qui aboutiſſent ſur les murs de face ſur les rues, comme de 3 & 4 pieds; car ſi elles ne jettoient que de médiocres harpes dans les murs aboutiſſant ſur les murs de face, quoique ſur rue, elles conſerveroient le nom de jambes boutiſſes.

JAMBE ÉTRIERE. *Voyez* Jambe boutiſſe *ci-deſſus.*

JAMBES PARPAIGNES, ſont des jambes de pierre dont toutes les aſſiſes de pierre ſont ou ont toutes l'épaiſſeur des murs dans leſquels elles ſont poſées ou conſtruites: le parpin d'un mur ſignifie ſon épaiſſeur entiere.

JAMBETTES ſont des petits morceaux de charpente poſés au pied des arbalêtriers, & qui ſont aſſemblés dedans pour les fortifier & ſoutenir.

JECTISSES (terres), ſont des terres apportées dans le lieu où elles ſont, ou qui ont été remuées ou fouillées; elles ſont ainſi nommées pour les diſtinguer d'avec les terres naturelles, c'eſt-à-dire, celles qui n'ont jamais été remuées ni fouillées.

IMPOSTES de ceintres, ſont des moulures horizontales qui ſont appliquées ſur les murs au bas des ceintres des arcades; ces impoſtes ſupportent les archivoltes qui ſont les moulures qui ſuivent le contour des arcades, & qui ſont ceintrées comme elles.

INDIVIS, ſignifie ce qui n'a point été diviſé ni partagé; ainſi lorſque l'on dit qu'une maiſon eſt poſſédée par indivis par pluſieurs propriétaires, c'eſt-à-dire, qu'ils en jouiſſent en commun, que l'on fait une maſſe de tous les loyers, laquelle enſuite eſt diſtribuée à chacun des propriétaires, ſuivant la portion de leur propriété.

JOINDRE ſans moyen, c'eſt joindre immédiatement une choſe ſans aucun eſpace entre ; car s'il y avoit un eſpace entre, il y auroit un moyen, c'eſt-à-dire, un moyen eſpace.

JUMELLES de preſſoir ſont les deux groſſes pieces qui ſont à-plomb qui ſoutiennent l'arbre, la vis & l'écrou du preſſoir.

L

LANGUETTES de cheminées, ſont les petits murs de plâtre pur ou de briques qui forment les tuyaux & les manteaux de cheminées.

LIBAGES, ſont des pierres plus groſſes que du moilon, mais plus petites que les pierres que l'on nomme de taille ; d'ailleurs les libages ne ſont point taillés avec la même exactitude que la pierre de taille ; pour l'ordinaire ils ſont employés bruts ; on en dreſſe ſeulement les lits pour les fondations qui demandent une grande ſolidité.

LIENS dans les combles, ſont de petits morceaux de charpente qui lient les entraits avec les arbalêtriers, & qui fortifient en même-tems les entraits en diminuant leur portée ou longueur.

LIERNES, ſont des pieces de bois de charpente qui ſervent à porter les ſolives des planchers, des étages en galletas, & qui ſont aſſemblées dans les poinçons ſervant auſſi à les entretenir ; on nomme auſſi liernes des petites poutrelles dans leſquelles on aſſemble les ſolives d'un plancher.

M

MANTEAUX de cheminées. Un manteau de cheminée eſt l'endroit où on allume le feu, & la partie du tuyau au-deſſus juſqu'au plancher ſupérieur de la piece où eſt la cheminée.

MARDELLE d'un puits, eſt la partie d'un puits qui monte au-deſſus du pavé d'environ deux pieds & demi, laquelle ſert d'appui & empêche qu'on ne puiſſe tomber dedans en tirant de l'eau, ou que les enfans ne s'y puiſſent jetter : pour l'ordinaire ces mardelles ſont conſtruites en pierre ; mais quelquefois on y met des baluſtrades de fer lorſqu'on veut ménager la place.

MORTIABLES *ou* MORTAILLABLES, ſont ceux qui ont pris à rente des terres & héritages des ſeigneurs pour

les cultiver ; ils ne peuvent abandonner ces biens ſans le conſentement de celui qui les leur a donnés : ces hommes ſont en pluſieurs lieux taillables envers leur ſeigneur.

N

NOUES, c'eſt la jonction d'un comble avec un autre en angle rentrant & formant une eſpece de gouttiere rampante entre deux, aux couvertures d'ardoiſe, ces noues ſont formées avec des tables de plomb ; aux couvertures de tuile, la tuile eſt tranchée ſuivant le rempart des combles. La jonction des couvertures des lucarnes, avec celle des combles, ſe nomme auſſi noues.

P

PAILLASSES de cuiſine, ſont des petits maſſifs de maçonnerie carrelés par-deſſus, élevés de terre d'un pied ou de 15 pouces de hauteur, ſur leſquels on met du charbon ou de la cendre chaude pour faire mitonner ou cuire doucement quelques viandes.

PANNES. *Voyez* Arbalêtriers.

PARPIN. *Voyez* Jambes parpaignes.

PLASTRE ÉPARGNÉ. Un mur eſt mâçonné à plâtre épargné, lorſqu'on n'y en emploie pas la quantité convenable pour que ce mur ſoit bien plein & qu'il n'y ait point de vuides.

PLASTRE PIGEONNÉ, eſt un plâtre employé comme il va être expliqué. Le maçon ayant du plâtre gâché dans ſon auge, en prend ſur ſa truelle une quantité ſuffiſante pour en faire un morceau gros comme environ une brique ; il met ce plâtre dans ſa main pour le faire prendre plutôt ; & lorſqu'il a quelque conſiſtance, il l'applatit avec ſa truelle, & le réduit à 2 pouces & demi d'épaiſſeur, & le poſe de champ ; ce morceau de plâtre ſe nomme pigeon : le maçon en fait enſuite un autre qu'il poſe à côté du précédent, & ainſi de ſuite, juſqu'à ce qu'il ait rempli ſon eſpace ; lorſqu'il a fait ſon premier rang, il en met un autre au-deſſus, en obſervant que le milieu des pigeons qu'il emploie poſe ſur les joints de ceux au-deſſous, ce qu'ils diſent liaiſonner les pigeons, & ainſi juſqu'au haut de l'ouvrage ; c'eſt ainſi que les languettes de cheminée ſont conſtruites.

POINÇONS de comble, ſont les pieces de bois de charpente qui ſont à-plomb dans le milieu des fermes des

combles, dans leſquelles pieces ſont aſſemblés les arbalêtriers par le haut; ces poinçons, pour l'ordinaire, deſcendent ſeulement juſques ſur les entraits, & ſont aſſemblés dedans; ils repréſentent la fleche de l'arbalêtre.

POITRAIL, eſt une poutre de charpente poſée ſous un mur de face ou ſous un pan de bois ſur rue, ſur des jambes, piliers ou trumeaux de pierre: ces pieces de bois ſervent à former des ouvertures de boutiques & des portes cocheres, lorſqu'on veut éviter la dépenſe des arcades de pierre, ou qu'on ne veut pas donner aſſez de hauteur au rez-de-chauſſée pour y pouvoir faire des arcades avec grace.

POTEAU CORNIER. Les poteaux corniers ſont ceux qui forment les angles des pans de bois qui forment des retours; ces poteaux ſont plus gros que les autres de ces pans de bois, &, par leur hauteur, embraſſent pluſieurs étages, & ils reçoivent les aſſemblages des ſablieres des pans de bois: les ſablieres ſont des pieces de bois poſées horizontalement à chaque étage, dans leſquelles ſont aſſemblés les poteaux des pans de bois.

R

RACINAUX, ſont des pieces de bois de charpente employées aux mangeoires des écuries, leſquelles pieces entrent en terre & y ſont ſcellées avec un maſſif de moilon & plâtre; elles ſervent à porter & ſoutenir les mangeoires.

RECUEILLIR un mur, c'eſt, dans les repriſes par ſous-œuvre, joindre les parties reconſtruites à neuf d'un mur avec les anciennes; l'on dit qu'un mur ne ſe peut pas recueillir lorſque ce que l'on en veut conſerver eſt tellement déverſé, qu'après l'avoir repris dans ſon pied, l'ancien ne porteroit pas à-plomb ſur le neuf; s'il ne s'en falloit que d'un ou de deux pouces, on diroit qu'il pourroit ſe recueillir.

REFEND (mur de). Les murs de refend ſont ceux qui forment la diſtribution des bâtimens, autres que les murs mitoyens & les murs de face.

REPAIRES, ſont des marques gravées ſur des murs pour reconnoître les endroits où l'on a fixé des meſures; dans les alignemens, on les grave en forme de croix.

REPORMIR un mur, c'eſt, lorſqu'il eſt dégradé, en boucher les trous & les joints des moilons avec plâtre,

pierre des voûtes des caves ou autres voûtes, comme des ponts, des eſcaliers, &c.

VOUTES d'arrête en lunettes. Les voûtes d'arrête ſur un plan quarré, ſont celles qui ſont ceintrées des quatre côtés, & qui ont des arrêtes ſaillantes par deſſous qui ſe croiſent diagonalement, & chacune des quatre parties ceintrées de ces voûtes ſe nomme lunette.

TABLE
DES ARTICLES CONTENUS
Dans la premiere Partie.
DES SERVITUDES EN GÉNÉRAL.

LA ſervitude eſt l'aſſujettiſſement d'une choſe à une autre, *page* 1
Banlieue de Paris, 7
Titres des ſervitudes ſuivant l'ancienne coutume de Paris, rédigée & accordée au mois de mars 1510, 8
—Les mêmes tirés de la coutume de Paris, rédigée au mois de février 1580, 12
Remarques ſur l'ancienne coutume, 24
ARTICLE 184 De la coutume, titre 9. Quand & comment ſe font les viſitations & rapports d'experts-jurés, 26
ART. 185. Comment doit être fait, ſigné & délivré le rapport, 40
ART. 186. Si la ſervitude ou la liberté s'acquiert par preſcription, 46
ART. 187. Qui a le ſol, a le deſſus & le deſſous, s'il n'y a titre au contraire, 63
ART. 188. Contre-murs pour étables & autres, 95
ART. 189. Contre-murs pour cheminées & âtres, 101
ART. 190. Concernant les contre-murs pour forges, fours & fourneaux, 112
ART. 191. Contre-murs pour aiſances ou puits, 115
ART. 192. Pour terres labourées & fumées, & pour terres jectiſſes, 133

ART. 193. Il faut avoir privés en la ville & fauxbourgs de Paris, 147
ART. 194. Bâtiſſant contre un mur non-mitoyen, qui doit payer, & quand, 151
ART. 195. Si l'on peut hauſſer un mur mitoyen, & comment, 176
ART. 196. Pour bâtir ſur un mur de clôture, 197
ART. 197. Charges qui ſe paient au voiſin, 202
ART. 198. Comment on peut ſe ſervir d'un mur mitoyen, 214
ART. 199. Nulle fenêtre ou trou pour vue au mur mitoyen, 227
ART. 200. Fenêtres & vues en mur particulier & commun, 234
ART. 201. Ce que c'eſt que fer maillé & verre dormant, 253
ART. 202. Diſtance pour une vue droite & baie de côté, 257
ART. 203. Signifier avant que de démolir, percer ou rétablir un mur mitoyen, 271
ART. 204. Comment on peut percer, démolir & édifier de nouveau un mur mitoyen, 280
ART. 205. Contribution à faire refaire le mur commun & mitoyen pendant & corrompu, 290
ART. 206. Poutres & ſolives ne ſe mettent point dans le mur non-mitoyen, 311
ART. 207. Concernant ce qu'il faut faire pour aſſeoir poutres & ſolives en un mur mitoyen, 315
ART. 208. Poutres, comment ſe placent dans les murs mitoyens, 328
ART. 209. Contribution pour mur de clôture, 339
Etat des bornes de la ville & fauxbourgs de Paris, 355
Bornes de l'enceinte intérieure de la ville, *ibid.*
Bornes des fauxbourgs de Paris, 358
Bornes du fauxbourg ſaint-Antoine, *ibid.*
Bornes du fauxbourg du Temple, 366
—Saint-Martin, 370
—Saint-Denis, 373
—Montmartre, 377
—Saint-Honoré, 381
—Saint-Germain, 386
—Saint-Michel, 389
—Saint-Marcel, 391
—Saint-Victor, 393

ART. 210. Des murs de clôture hors des villes & fauxbourgs de Paris, 395
ART. 211. Si murs de ſéparation ſont mitoyens, 410
ART. 212. Comment on peut rentrer au droit de mur, 417
ART. 213. Des anciens foſſés communs, *idem* que des murs de ſéparation, 419
ART. 214. Marque des murs mitoyens, 424
ART. 215. Des ſervitudes retenues ou conſtituées par un pere de famille, 431
ART. 216. Deſtination de pere de famille par écrit, 438
ART. 217. Diſtance de mur mitoyen ou appartenant au voiſin, pour foſſé à eaux ou cloaque, 444
ART. 218. Porter hors la ville vuidanges de privés, 451
ART. 219. Enduits & crépis en vieil mur, comment toiſés. 458

TABLE DES ARTICLES

De la ſeconde Partie.

Conférence des articles de la coutume de Paris ; contenus dans la ſeconde Partie.

DES ſervitudes, ſeconde Partie, *page* 461
Des réparations locatives, *ibid.*
ART. 161. Gagerie pour loyers de maiſons, 462
ART. 171. Meubles peuvent être ſuivis & arrêtés pour loyers, *ibid.*
Réparations uſufruitieres, 484
ART. 262. De quelles réparations la douairiere eſt tenue, 485

Des uſufruitiers par donations & dons mutuels.

ART. 287 de la coutume de Paris. De quelles réparations & charges eſt tenu le donataire mutuel, 504
Donataire uſufruitier, 505
Uſufruitier par bail à vie, 506
Poſſeſſeur par bail emphytéotique, *ibid.*
ART. 267. De quelles réparations le gardien noble & bourgeois eſt tenu, 507
Réparations touchant les péages, 511
Réparations des baux judiciaires & des maiſons nou-

vellement acquiſes pendant l'année que le retrait a lieu, 512

RÉPARATIONS DES BÉNÉFICES, 512

Des réparations que les bénéficiers doivent faire aux héritages dont ils jouiſſent en vertu de leurs bénéfices, 542

ART. 336. Les parens ſuccedent aux eccléſiaſtiques ſéculiers, 545

ART. 90 du titre 3 de la coutume de Paris. Que les biens ſont meubles ou immeubles, 548

ART. 91. Poiſſons, comment meubles ou immeubles, 560

ART. 92 de la coutume de Paris. De quelle eſpece ſont les bois, le foin & le grain, 564

ART. 113 du titre 4 de la coutume de Paris. Preſcription pour héritages ou rentes pour dix ou vingt ans, 567

ART. 114. De la preſcription contre rentes & hypotheques, 578

ART. 116. Qui ſont réputés préſens, 581

ART. 118. Preſcription par trente ans ſans titre, comment s'acquiert, 583

ART. 127. Preſcription d'un an, 586

ART. 129 du titre 7 de la coutume de Paris. Du retrait lignager : qui peut retraire, quand, quoi & comment, 592

ART. 130. Quand commence l'an du retrait, & quand doit échoir l'aſſignation, 599

ART. 131. L'an & jour court contre mineur ſans reſtitution, 605

ART. 132. De quel jour court l'an & jour du titre en franc-aleu, 606

ART. 133. Cas auxquels le premier vendeur peut retraire, 607

ART. 134. Des fruits dus depuis l'ajournement & offres, 609

ART. 135. Comment un ſeigneur eſt réputé enſaiſiné ou inféodé, 610

ART. 136. Le rembourſement du prix de la vente doit être fait dans les vingt-quatre heures, 611

ART. 137. Du retrait & rembourſement pour l'héritage baillé à rente rachetable, 618

ART. 138. Des arrérages de la rente & des fruits de l'héritage avant l'ajournement en retrait, 621
ART. 139. L'héritage retiré par retrait lignager, appartient à l'héritier des propres du retrayant, 623
ART. 140. Offres du retrayant à peine de déchéance du retrait, 624
ART. 141. Lignager, comment préféré aux autres, 628
ART. 142. Les héritiers du vendeur étant en ligne, peuvent retraire, 629
ART. 143. L'héritage pris en échange d'un propre, tombe en retrait s'il eſt vendu, 631
ART. 144. Retrait n'a lieu en meubles, 632
ART. 145. Si le retrait a lieu en échange, & comment, 633
ART. 146. On ne peut réparer, augmenter ou empirer l'héritage pendant l'an & jour, 635
ART. 147. Retrait n'a lieu en vente d'uſufruit, 640
ART. 148. Loges, boutiques, &c. achetées du roi, ſont ſujettes à retrait, 643
ART. 149. Baux à longues années ſont ſujets à retrait, 644
ART. 150. Retrait a lieu en décret de propre, 645
ART. 151. Retrait a lieu en décret adjugé ſur un curateur aux biens vacans, ou ſur un héritier par bénefice d'inventaire, 646
ART. 152. Héritages d'acquêts adjugés ſur un curateur créé aux biens vacans, n'eſt ſujet à retrait, 648
ART. 153. Le retrait n'a lieu ſur le curateur à la choſe abandonnée, 649
ART. 154. Retrait a lieu en licitation de portion d'héritage indivis, 650
ART. 155. Retrait du demi-denier après le décès de l'un des conjoints, 651
ART. 156. Retrait du demi-denier n'a lieu quand il y a des enfans en ligne, 654
ART. 157. En partage, comment retrait de demi-denier a lieu, 655
ART. 158. Inhabile à ſuccéder ne peut retraire, 657
ART. 159. Retrait lignager évince le féodal, 659

DES

DES SERVITUDES EN GÉNÉRAL.

La ſervitude eſt l'aſſujettiſſement d'une choſe à une autre.

NOus avons, par le droit romain & coutumier, deux ſortes de ſervitudes; les unes perſonnelles, & les autres réelles.

Les ſervitudes perſonnelles ſont attachées à ſerviles conditions, que l'on nomme ſerfs, & que quelques coutumes de France appellent mortiables, comme celles de Meaux, Bourgogne, Chaumont en Auvergne, Bourbonnois, la Marche & Nivernois, leſquelles ſont particulieres en ces ſervitudes. Ces ſortes de ſervitudes ſont des droits que les ſeigneurs ont ſur les perſonnes & biens de leurs ſujets.

Hors les coutumes ſuſdites, on ne compte point de ſerfs en France; car l'étranger non

chacun étant fait eſclave, auſſi-tôt qu'il a mis le pied en ce royaume, eſt fait libre. On rapporte un arrêt du parlement de Bordeaux, donné contre un marchand Normand, lequel ayant expoſé en vente des ethiopiens pris en guerre, furent revendiqués par M. le procureur-général, & mis en liberté.

On connoîtra par les articles des mêmes coutumes ſuſdites, de quelles eſpeces ſont les ſervitudes perſonnelles, chacune ſelon leur coutume : mais comme cela ne concerne pas le fait des jurés-experts, il n'en ſera pas fait ici plus grand détail.

Les ſervitudes réelles ſont choſes attachées aux maiſons, édifices, cours, jardins, terres, vignes, rivieres, prés & autres héritages, comme droits de vue, égoûts, tours d'échelle, paſſage, cours d'eau, communauté de cours & d'aiſances, communauté de puits, chambres, greniers & autres choſes dans une maiſon voiſine, chemins, ſentiers & autres droits qu'un particulier peut avoir ſur l'héritage d'autrui par titre.

Des ſervitudes réelles, il y en a d'urbaines, de ruſtiques & rurales ; les ſervitudes urbaines ſont celles qui ſont attachées aux maiſons & héritages ſitués dans les villes. Les ſervitudes ruſtiques & rurales, ſont

celles qui ſont attachées aux maiſons & héritages des villages de la campagne, comme chemins, ſentiers ou voies ſur l'héritage d'autrui, à pied, à cheval ou charrette, mener bête boire à l'étang ou vivier d'autrui, & généralement toutes ſervitudes hors les villes & fauxbourgs.

La coutume de Paris, & pluſieurs autres, ne parlent ni ne diſpotent en aucune maniere des ſervitudes ruſtiques; c'eſt pourquoi en ce cas il faut avoir recours aux coutumes les plus prochaines qui en diſpoſent, ainſi que dans tous les autres cas qui arrivent au ſujet des ſervitudes, ſoit urbaines, ſoit ruſtiques, dont une coutume ne diſpoſe pas, ſuivant l'opinion de tous les Juriſconſultes, & ſuivant ce qui ſe pratique journellement.

Les ſervitudes réelles ſont de deux ſortes; ſavoir, les ſervitudes latentes ou cachées, & les ſervitudes apparentes.

Les ſervitudes latentes doivent s'entendre comme ſi une maiſon avoit droit de vue de proſpect, ou droit de tour d'échelle ſur l'héritage de ſon voiſin, droit d'empêcher de ne bâtir qu'à une certaine diſtance de ſes limites, & autres ſervitudes qui ne peuvent être vues.

Les ſervitudes apparentes ſe doivent entendre par celles qui doivent être vues,

comme droit de vues, égoûts, cours d'eau, droit de paſſage, & autres choſes ſemblables qui ſont à la vue.

On peut encore, dans les ſervitudes réelles, faire trois différences de ſervitudes ; ſavoir, celles qui ſont par titre, celles qui ſont par obligations, & celles qui ſont par tolérance.

Les ſervitudes par titre, ſoit par échange, partage, deſtination de pere de famille, tranſactions, & généralement tous titres, ſont des ſervitudes qui emportent la propriété. Quand les titres ſont bien expliqués *aux termes* des coutumes, & qu'ils ne ſont pas remplis de termes vagues, comme d'avoir la propriété du rez-de-chauſſée d'une maiſon, ſans avoir le deſſous ni le deſſus, d'avoir une cave ſous une maiſon voiſine, droit de vue ou d'égoût ſur l'héritage d'autrui, paſſage, communauté de cour, communauté de foſſe d'aiſance, communauté de puits, encaſtrement de tuyaux de cheminés, cours d'eau & autres encaſtremens en mur mitoyen, galerie, grenier, ou partie de grenier ſur l'héritage d'autrui, droit de vuidange de foſſe par la maiſon voiſine, & généralement tous droits qu'un particulier peut avoir ſur les maiſons & héritages de ſes voiſins, par titres, *ſoit apparens ou cachés.*

Les ſervitudes d'obligation ſont celles que la loi de coutume preſcrit à chacun, comme de faire contre-murs pour terres jectiſſes, foſſes, puits, cheminées, étables, écuries, fours, fourneaux, foſſes à eau & cloaques, ſéparations de biens poſſédés par indivis ou par commune obligation, d'avoir latrines ou privés ès villes; jambes parpeignes de pierre ſous les poutres, diſtances de vues droites & de côté, fer maillé, verre dormant & enſeuillement de vues en murs joignant l'héritage d'autrui, diſtance des arbres & des haies des héritages d'autrui, obligation de clorre ès villes & fauxbourgs, & généralement tout ce que chacune coutume preſcrit, tant pour la police des villes, que pour empêcher un voiſin d'incommoder un autre voiſin. Elles doivent encore s'étendre pour l'obligation qu'il y a de livrer paſſage à un voiſin pour aller exploiter ſes terres, vignes, prés, bois, & de ſouffrir ſur ſon héritage le paſſage d'un voiſin, lorſqu'il fait bâtir ou réédifier ſon mur ou maiſon, en rétabliſſant par l'un & l'autre côté les dommages qu'ils auront cauſés.

Les ſervitudes de tolérance ne ſont proprement pas des ſervitudes, puiſqu'elles peuvent être réductibles; mais ce ſont des commodités licites & permiſes par les cou-

tumes, & qui cependant peuvent être ſupprimées ſuivant les cas : comme les vues qui, par exemple, ſe permettent dans un mur qui appartient à un voiſin ſeul, à fer maillé & verre dormant, & ſuivant & conformément aux hauteurs portées par les coutumes, comme ſont encore les égoûts ſur places qui ſont vagues & vaines, & autres ſemblables qui peuvent être entiérement ſupprimées & ôtées, lorſqu'il prend envie au voiſin de bâtir ſur ſon héritage qu'il prétendra adoſſer contre le mur où elles ſont.

EN GÉNÉRAL.

BANLIEUE DE PARIS.

VAUGIRARD.
ISSY.
La maiſon des chartreux à ISSY.
CLAMART.
MONTROUGE.
CHATILLON.
BAGNEUX juſqu'au ruiſſeau du Bourg-la-Reine.
GENTILLY.
ARCUEIL & CACHANT, juſqu'à la rue de LAY, dont il y a quatre ou cinq maiſons audit village de LAY qui en ſont.
VILLE JUIF & LA SAUSSAYE juſqu'au chemin du moulin à vent.
IVRY.
VITRY juſqu'à la fontaine.
Le pont de CHARENTON.
SAINT-MANDÉ.
CONFLANS.
LA PISSOTTE juſqu'à la planche du ruiſſeau.
MONTREUIL, juſqu'à la rue premiere venant de Paris du côté de VINCENNES.
CHARONNE.
BAGNOLET.
ROMAINVILLE juſqu'au grand chemin de NOISY-LE-SEC.
PANTIN.
Le PRÉ SAINT-GERVAIS.
BELLEVILLE.
LES HÔTES S. MERRY.
L'HÔTEL DE SENY, dit L'HÔTEL S. MARTIN.
LA VILETTE.
LA CHAPELLE S. DENIS.
AUBERVILLIER, juſqu'au ruiſſeau de la Cour-Neuve.
SAINT-OUEN.
SAINT-DENIS, juſqu'au gué.
La maiſon de SEINE.
MONTMARTRE.
CLICHY-LA-GARENE.
PORT DE NEUILLY.
LE ROULLE.
LE MESNIL.
BOULOGNE, juſqu'au port de SAINT CLOUD, & juſqu'à la croix du pont.
AUTEUIL.
PASSY.
CHAILLOT.
LA VILLE-L'EVESQUE.

TITRE DES SERVITUDES,

Suivant l'ancienne coutume de Paris, rédigée & accordée au mois de mars 1510.

LE chapitre concernant les ſervitudes & rapports des jurés, a été mis ici ſeulement pour y avoir recours par les experts & jurés, dans les cas où il pourroit s'agir de quelque droit acquis auparavant la rédaction de la nouvelle coutume, attendu que par le procès-verbal de ladite nouvelle coutume, il eſt préciſément porté que les augmentations miſes en icelle, ſont pour avoir lieu à l'avenir, ſans préjudice du paſſé; ce qui doit s'entendre d'un droit de vue, égoût & autre ſervitude qu'un voiſin peut avoir ſur ſon autre voiſin auparavant la rédaction de la nouvelle coutume, & leſquels, aux termes de l'ancienne, doivent reſter.

CHAPITRE

Des rapports des jurés.

ARTICLE 79.

PAR la coutume de la ville, prévôté & vicomté de Paris, à un rapport des jurés duement fait par autorité de juſtice,

parties. préſentes ou appellées, de ce qui gît en leur art ou induſtrie, foi doit être ajoutée, s'il n'eſt démandé l'amendement des bacheliers.

80.

Item. En la ville & fauxbourgs de Paris, un voiſin ne peut acquérir ſur ſon autre voiſin aucun droit de ſervitude ſans titre, quelque laps de tems qu'il en ait joui.

81.

Item. En la ville & fauxbourgs d'icelle, à qui appartient le rez-de-chauſſée, appartient le deſſus & le deſſous dudit rez-de-chauſſée, s'il n'y a titre au contraire.

83.

Par ladite coutume, quiconque à le ſol appellé l'étage du rez-de-chauſſée d'aucun héritage, il peut & doit avoir le deſſus & le deſſous de ſon ſol, & y faire puits, aiſances & autres choſes licites, s'il n'y a titre au contraire.

84.

Il eſt loiſible a un voiſin de ſe loger ou édifier au mur commun & mitoyen entre lui & ſon voiſin, ſi haut que bon lui ſemble, en payant la moitié dudit mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire.

85.

Il eſt loiſible à un voiſin, percer ou faire percer, ou démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, en rétabliſſant duement & faiſant refaire à ſes dépens, s'il n'y a titre au contraire.

86.

Item. Il eſt loiſible auſſi à un voiſin, contraindre ou faire contraindre par juſtice, à faire ou faire refaire, ou édifier le mur ou édifice commun pendant & corrompu d'entre lui & ſondit voiſin, & d'en payer ſa part chacun ſelon ſon héberge, & pour telle part & portion que leſdites parties ont & peuvent avoir audit mur & édifice mitoyen.

87.

Item. Par leſdits uſages & coutumes, droit de ſervitude ne s'acquiert pas par preſcription & longue jouiſſance.

88.

Item. N'eſt loiſible à un voiſin, mettre ou faire mettre & aſſeoir les poutres de ſa maiſon dedans le mur d'entre lui & ſondit voiſin, ſi ledit mur n'eſt mitoyen.

89.

Item. N'eſt loiſible à un voiſin, mettre ou faire mettre & aſſeoir les poutres de ſa maiſon dedans le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſans y faire ou faire faire jambes parpeignes ou doſſerets, chaînes & corbeaux ſuffiſans de pierres de taille, pour porter leſdites poutres en rétabliſſant ledit mur.

90.

Par leſdits uſages & coutumes, aucun ne peut percer un mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour y mettre & loger les poutres de ſa maiſon que juſqu'à l'épaiſſeur de la moitié dudit mur & au point milieu, en rétabliſſant ledit mur, & en y mettant ou faiſant mettre jambes, chaînes ou corbeaux, comme il eſt dit ci-deſſus.

91.

Par ladite coutume, diſpoſition, deſtination d'un pere de famille vaut titre.

COUTUME

DE LA PREVOTÉ ET VICOMTÉ DE PARIS,

Rédigée au mois de février 1580.

ARTICLE 184.

En toutes matieres ſujettes à viſitation, les parties doivent convenir en jugement des jurés ou experts, ou gens à ce connoiſſans, qui font le ſerment pardevant les juges : & doit être le rapport apporté en juſtice, pour, en plaidant ou en jugeant le procès, y avoir tel égard que de raiſon, ſans qu'on puiſſe demander amendement ; peut néanmoins le juge ordonner autre ou plus ample viſitation être faite s'il y échet, & où les parties ne conviennent de perſonne, le juge en nomme d'office.

185.

Comment doit être fait, ſigné & délivré le rapport.

Et ſont tenus leſdits jurés ou experts, & gens connoiſſans, faire & rédiger par écrit & ſigner la minute du rapport ſur le lieu & auparavant qu'en partir, & mettre à l'inſ-

tant ladite minute ès mains du clerc qui les aſſiſte ; lequel eſt tenu dans les vingt-quatre heures après délivrer ledit rapport aux parties qui le requierent.

186.

Comment la ſervitude, ou la liberté contre la ſervitude, s'acquiert.

Droit de ſervitude ne s'acquiert par longue jouiſſance quelle qu'elle ſoit, ſans titre, encore que l'on en ait joui par cent ans ; mais la liberté ſe peut réacquérir contre le titre de ſervitude, par 30 ans, entre âgés & non privilégiés.

187.

Qui a le ſol a le deſſous & le deſſus.

Quiconque a le ſol appellé l'étage du rez-de-chauſſée, il peut & doit avoir le deſſous & le deſſus de ſon ſol, & peut édifier par deſſous & par deſſus, & y faire puits & aiſances & autres choſes licites, s'il n'y a titre au contraire.

188

Contre-mur pour étable.

Qui fait étable contre un mur mitoyen, il doit faire contre-mur de huit pouces d'é-

paiſſeur, de hauteur juſqu'au rez-de-chauſſée de la mangeoire.

189.

Contre-mur pour cheminées & atres.

Qui veut faire cheminée & atre contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur de tuilots ou autres choſes ſemblables & ſuffiſantes de demi-pied d'épaiſſeur.

190.

Contre-mur pour forge, &c.

Qui veut faire forge, four & fourneau contre le mur mitoyen, doit laiſſer demi-pied de vuide & intervalle entre deux du mur de four ou forge, & doit être ledit mur d'un pied d'épaiſſeur.

191.

Contre-mur pour aiſances.

Qui veut faire aiſances de privés ou puits contre un mur mitoyen, il doit faire contre-mur d'un pied d'épaiſſeur : où il y a de chacun côté puits, ou puits d'un côté & aiſances de l'autre, ſuffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaiſſeur entre deux, comprenant les épaiſſeurs des murs d'une part & d'autre; mais en-

tre deux puits, ſuffiſent trois pieds pour le moins.

192.

Contre-mur pour terres labourées.

Celui qui a place, jardin ou autre lieu vuide qui joint immédiatement au mur d'autrui, ou à mur mitoyen, & y veut faire labourer & fumer, eſt tenu d'y faire contre-mur de demi-pied d'épaiſſeur; & s'il y a terres jectiſſes, il eſt tenu faire contre-mur d'un pied d'épaiſſeur.

193.

Faut avoir privés en la ville de Paris.

Tous propriétaires en la ville & faux-bourgs de Paris, ſont tenus avoir latrines & privés ſuffiſans en leur maiſon.

194.

Que doit payer celui qui bâtit contre un mur non mitoyen.

Si aucun veut bâtir contre un mur non mitoyen, faire le peut en payant la moitié, tant dudit mur que fondation d'icelui, juſqu'à ſon héberge, ce qu'il eſt tenu de payer par avant que rien démolir ni bâtir; en l'eſtimation duquel mur eſt compriſe la valeur de la terre ſur laquelle eſt ledit mur

fondé & assis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait tout pris sur son héritage.

195.

Si on peut hausser un mur mitoyen.

Il est loisible à un voisin, hausser, à ses dépens, le mur mitoyen d'entre lui & son voisin, si haut que bon lui semble, sans le consentement de sondit voisin, s'il n'y a titre au contraire, en payant les charges, pourvu toutefois que le mur soit suffisant pour porter le réhaussement; & s'il n'est suffisant, il faut que celui qui veut le réhausser, le fasse fortifier, & se doit prendre l'épaisseur de son côté.

196.

Pour bâtir sur un mur de clôture.

Si le mur est bon pour clôture & de durée, celui qui veut bâtir dessus & démolir ledit mur ancien pour n'être suffisant pour porter son bâtiment, est tenu de payer entierement tous les frais, & en ce faisant ne paiera aucunes charges; mais s'il s'aide du mur ancien, paiera les charges.

197.

Charges qui se paient au voisin.

Les charges sont de payer & rembourser par

par celui qui ſe loge & héberge ſur & contre le mur mitoyen, de ſix toiſes l'une, de ce qui ſera bâti au-deſſus de dix pieds.

198.

Pour bâtir un mur mitoyen.

Il eſt loiſible à un voiſin, ſe loger & édifier un mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſi haut que bon lui ſemblera, en payant la moitié dudit mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire.

199.

Nulles fenêtres ou trous au mur mitoyen.

En mur mitoyen, ne peut l'un des voiſins, ſans l'accord & le conſentement de l'autre, faire faire fenêtres ou trous pour vues en quelque maniere que ce ſoit, à verre dormant ou autrement.

200.

Fenêtres en mur non mitoyen.

Toutefois ſi aucun a mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en icelui mur avoir fenêtres, lumieres ou vues, aux us & coutume de Paris; c'eſt à ſavoir, de neuf pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée &

McGILL COLLEGE MONTREAL

terre, quant au premier étage; & quant aux autres étages, de ſept pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée; le tout à fer maillé & verre dormant.

201.

Fer maillé & verre dormant, ce que c'eſt.

Fer maillé eſt treillis dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tout ſens: & verre dormant, eſt verre ſcellé & attaché en plâtre, qu'on ne peut ouvrir.

202.

Diſtances pour vues droites & baies de côtés.

Aucun ne peut faire vues droites ſur ſon voiſin, ni ſur place à lui appartenante, s'il n'y a ſix pieds de diſtance entre ladite vue & l'héritage voiſin; & ne peut avoir baie de côté, s'il n'y a deux pieds de diſtance.

203.

Que doit faire celui qui veut démolir ou percer un mur mitoyen.

Les maçons ne peuvent toucher ou faire toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer ou réédifier, ſans y appeller les voiſins qui y ont intérêt, par une ſimple ſignification ſeulement, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétabliſſement dudit mur.

204.

mment on peut percer, démolir & rétablir le mur mitoyen.

Il eſt loiſible à un voiſin, percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens, s'il n'y a titre au contraire, en le dénonçant toutefois au préalable à ſon voiſin; & eſt tenu de faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement.

205.

Contribution pour faire refaire le mur mitoyen.

Il eſt auſſi loiſible à un voiſin, contraindre ou faire contraindre, par juſtice, ſon autre voiſin, à faire ou refaire le mur ou édifice pendant & corrompu entre lui & ſondit voiſin, & d'en payer ſa part chacun ſelon ſon héberge, & pour telle part & portion que leſdites parties ont & peuvent avoir au mur & édifice commun.

206.

Poutres & ſolives ne ſe mettent pas dans le mur non mitoyen.

N'eſt loiſible à un voiſin de mettre ou

faire mettre & loger les poutres & ſolives de ſa maiſon dans le mur d'entre lui & ſon voiſin, ſi ledit mur n'eſt mitoyen.

207.

Pour mettre poutres au mur mitoyen.

Il n'eſt auſſi loiſible à un voiſin mettre & aſſeoir poutres de ſa maiſon dans le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſans y faire faire jambes, parpeignes ou chaînes & corbeaux ſuffiſans de pierre de taille, pour porter leſdites poutres, en rétabliſſant ledit mur : toutefois pour les murs des champs, ſuffit y mettre matiere ſuffiſante.

208.

Poutres comment ſe placent ſur un mur mitoyen.

Aucun ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour y mettre & loger les poutres de ſa maiſon, que juſqu'à l'épaiſſeur de la moitié dudit mur, & au point du milieu, en rétabliſſant ledit mur, & en mettant ou faiſant mettre jambes, chaînes ou corbeaux, comme deſſus.

209.

Contribution pour un mur de clôture.

Chacun peut contraindre ſon voiſin, ès

villes & fauxbourgs de la prévôté & vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faiſant ſéparation de leurs maiſons, cours & jardins aſſis eſdites villes & fauxbourgs, juſqu'à la hauteur de dix pieds du haut du rez-de-chauſſée, compris le chaperon.

210.

Des murs de clôture hors les villes & fauxbourgs.

Hors les villes & fauxbourgs, on ne peut contraindre voiſins à faire mur de nouvel, ſéparant les cours & jardins; mais bien les peut-on contraindre à l'entretenement & réfection néceſſaire des murs anciens, ſelon l'ancienne hauteur deſdits murs, ſi mieux le voiſin n'aime quitter le droit du mur & la terre ſur laquelle il eſt aſſis.

211.

Murs de ſéparation ſont réputés mitoyens.

Tous murs, ſéparans cours & jardins, ſont réputés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire: & celui qui veut faire bâtir nouveau mur, ou reconſtruire l'ancien corrompu, peut faire appeller ſon voiſin pour contribuer au bâtiment ou réfection dudit

mur, ou bien lui accorder lettres que ledit mur ſoit tout ſien.

212.

Comment on peut rentrer au droit de mur.

Et néanmoins, ès cas deſdits précédens deux articles, eſt ledit voiſin reçu, quand bon lui ſemble, à demander moitié dudit mur bâti & fonds d'icelui, ou à rentrer en ſon premier droit, en rembourſant moitié dudit mur & fonds d'icelui.

213.

Idem. *Des anciens foſſés communs.*

Le ſemblable eſt gardé pour la réfection, vuidange & entretenement des anciens foſſés communs & mitoyens.

214.

Marques du mur mitoyen.

Filets doivent être faits accompagnés de pierres, pour connoître que le mur eſt mitoyen, ou à un ſeul.

215.

Des ſervitudes retenues ou conſtituées par pere.

Quand un pere de famille met hors ſes

mains partie de ſa maiſon, il doit ſpécialement déclarer quelles ſervitudes il retient ſur l'héritage qu'il met hors ſes mains, ou quelles il conſtitue ſur le ſien ; & les faut nommément & ſpécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeurs, hauteurs, meſure, qu'eſpece de ſervitude ; autrement, toute conſtitution générale de ſervitude, ſans les déclarer comme deſſus, ne valent.

216.

De la deſtination du pere de famille.

Deſtination de pere de famille vaut titre quand elle eſt ou a été par écrit, non autrement.

217.

De quelle diſtance on peut avoir foſſé près du mur mitoyen.

Nul ne peut faire foſſé à eau ou cloaque, s'il n'y a ſix pieds de diſtance en tous ſens, des murs appartenans aux voiſins, ou mitoyens.

218.

Nul ne peut mettre vuidange de foſſes, de privés, dans la ville.

219.

Des enduits & crépis en vieil mur.

Les enduits & crépis de maçonnerie, faits à vieil mur, ſe toiſent à raiſon de ſix toiſes pour une toiſe de gros mur.

REMARQUES

Sur l'ancienne Coutume.

L'ARTICLE 184 commençant : *En toutes matieres, &c.* a été mis au lieu du 79e article de l'ancien coutumier, lequel a été corrigé pour l'amendement des bacheliers.

L'article 185 commençant : *Et ſont tenus, &c.* a été ajouté de nouveau.

Le 186e art. commençant : *Droit de ſervitude, &c.* a été accordé & mis au lieu des 80 & 87 de l'ancien coutumier.

Les art. 188 commençant ; *Qui fait étable contre un mur mitoyen, &c.* 189 commençant : *Qui veut faire cheminée, &c.* 191 commençant : *Qui veut faire aiſance, &c.* 192 commençant : *Celui qui place, &c.* 193 commençant : *Tout propriétaire de maiſon, &c.* ont été ajoutés pour l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

A l'art. 195 commençant : *Il eſt loiſible à un voiſin, &c.* qui étoit le 82 de l'ancien coutumier, ont été ajoutés ces mots : *En payant les charges, pourvu toutefois que le mur ſoit ſuffiſant pour porter le rehauſſement; car s'il n'eſt ſuffiſant, il faut que celui qui veut rehauſſer, le faſſe fortifier, & ſe doit prendre l'épaiſſeur de ſon côté.* Auſſi ont été ajoutés les articles 196 commençant : *Si le mur eſt bon, &c.* 197 commençant : *Les charges ſont, &c.* 199 commencant : *En un mur mitoyen toutefois, &c.* 201 commençant : *Fer maillé, &c.* 202 commençant, *Aucun ne peut, &c.* Et 203 commençant, *Les maçons, &c.* pour avoir lieu à l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

Au 204e article, commençant : *Il eſt loiſible, &c.* qui étoit le 85e de l'ancien coutumier, ont été ajoutés ces mots : *En le dénonçant toutefois au préalable à ſon voiſin, & eſt tenu faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement*, pour avoir lieu à l'avenir.

A l'art. 207 commencant : *Il n'eſt loiſible, &c.* ont été ſur la fin ajoutés ces mots : *Toutefois pour les murs des champs, il ſuffit y mettre matiere ſuffiſante.*

Les art. 209 commençant : *Chacun peut, &c.* 210 commençant : *Hors leſdits, &c.* 211 commençant : *Tout mur, &c.* 212 com-

mençant : *Néanmoins &c.* 213 commençant : *Et le ſemblable, &c.* 214 commençant, *Filets, &c.* 215 commençant : *Quand un pere, &c.* ont été auſſi ajoutés pour l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

A l'art. 216 commençant : *Deſtination, &c.* ont été ajoutés ces mots : *Quand elle eſt ou a été par écrit, & non autrement, pour coutume nouvelle.*

Les art. 217 commençant : *Nul ne peut faire, &c.* 218 commençant : *Nul ne peut mettre, &c.* 219 commençant : *Les enduits, &c.* ont été ajoutés pour l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

ARTICLE 184

DE LA COUTUME,

TITRE 9.

Quand & comment ſe font les viſitations & rapports d'experts-jurés.

EN toutes matieres ſujettes à viſitation, les parties doivent convenir en jugement des jurés ou experts, ou gens à ce connoiſſans, qui font le ſerment pardevant les juges : & doit être le rapport apporté en juſtice, pour, en plaidant ou en jugeant le

procès, y avoir tel égard que de raiſon, ſans qu'on puiſſe demander amendement ; peut néanmoins le juge ordonner autre ou plus ample viſitation être faite s'il y écheoit, & où les parties ne conviennent de perſonne, le juge en nomme d'office.

Conférence des coutumes ſur les articles 184 & 185 *de la coutume de Paris*

Melun, art. 187. Montfort, 73. Boulonnois, 78. Calais, 170. Marche, 309. Sedan, 298. Montargis & Lorris, ch. 10 art. 6. Berry, tit. 11, art. 7. Acqs, tit. 17, art. 2. Béarn, rubriche des arbitres, art. 1 & 2, comme à Paris.

Lille, art. 233. Lorſqu'un héritier ſe plaint d'emptinſe ſur ſon héritage, le prévôt ou ſon lieutenant, les deux échevins & le clerc de la ville ſe tranſportent ſur les lieux pour-en faire la viſitation par les ouvriers de la ville, & s'il n'y a oppoſition, eſt ordonné que telle viſitation ſortira effet aux dépens de celui qu'a tort, art. 234, ſur complainte intentée après établiſſement fait ; on peut retourner à viſitations pardevant échevins, auquel cas on procéderoit plus avant en ladite complainte.

Eſtampes, art. 71. On peut demander amendement du rapport. Nivernois, ch. 10, art. 17. Bourbonnois, art 521, de même.

Bretagne, art. 262 & 393. La partie qui ſe croit grévée, peut demander un autre priſage à ſes dépens, dans l'an & jour du premier priſage.

Bayonne, tit. 1, art. 2, 3, 4, 5, & tit. 17, art. 1 & 2. La partie qui ſe croit grévée par les Experts, peut avoir recours dedans neuf jours, à compter du jour du jugement deſdits experts, aux maires, jurats & conſeil, lequel a coutume de ſe tranſporter ſur les lieux contentieux avec trois échevins pour témoins, d'autres experts ſi requis en eſt, enſemble ceux qui ont donné la premiere ſentence, & ce que par ledit maire ou ſon lieutenant & conſeil, eſt décidé, tient & ſort ſon plein & entier effet.

Cambrai, tit. 25, art. 28 & 33. Se peut demander juſqu'à quatre viſitations

Explication ſur cet article de la coutume de Paris.

Cet article & le ſuivant concernent les experts & la maniere de faire leur rapport. Ils ont été mis au commencement du titre des ſervitudes, parce que les ſervitudes ſont des matieres ſujettes

à conteſtations, qui ne ſe peuvent terminer ſans viſitations & rapports des jurés experts.

1. Les arbitres ou experts ſont appellés jurés, parce qu'ils prêtent le ſerment, & affirment en jugement de rapporter la vérité; & cette affirmation autoriſe le rapport, & elle en eſt la forme eſſentielle, ſans laquelle il ne ſeroit point ajouté foi, ſuivant l'ordonnance de 1667 *des Deſcentes*; article 7. *Voyez les notes de l'article* 10 *du commentaire ſur le préſent article* 184 *de la coutume.*

2. Par ces termes de *jurés ou experts, & gens à ce connoiſſans*, on entend non-ſeulement les jurés qui ſont créés en titres d'office; mis dans le tableau du châtelet, mais auſſi des architectes, des bourgeois expérimentés, des artiſans & autres gens connoiſſeurs du fait dont il s'agit, dont les parties peuvent convenir entr'elles à l'amiable, autre que des jurés en titre d'office, ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 13 août 1662, qui fut, par ordre de la cour, lu, publié & enregiſtré au châtelet de Paris, pour y être obſervé & ſervir de réglement à l'avenir, & qui eſt confirmé par l'ordonnance de 1667, *des Deſcentes*, article 3, pour avoir lieu par toute la France; qui veut, que ſi un artiſan eſt intéreſſé en ſon nom contre un bourgeois, qu'il ne puiſſe être mis pour un tiers, qu'un bourgeois (a). La cour a rendu un

(a) Ce que dit M. Deſgodets, avoit lieu avant l'édit du mois de mai 1690, portant création de vingt cinq jurés-architectes & bourgeois, & de vingt-cinq jurés-entrepreneurs-maçons. Dans cet édit, Sa Majeſté Louis XIV dit, que voulant empêcher les abus qui ſe commettoient dans les viſitations & rapports en matiere de ſervitudes, partages, toiſés, & autres actes dépendans de l'architecture & conſtruction des bâtimens; ce qui l'avoit engagé d'inſérer dans ſon ordonnance de 1667, la per-

arrêt à l'audience, en la cour de la grand'chambre, du 7 ſeptembre 1686, ſur les concluſions de M. l'avocat Talon, en faveur des avocats, contre les jurés-maçons, charpentiers & autres artiſans, par lequel elle ordonne que maître Michel Renard, avocat, ſera le premier intitulé dans

miſſion aux juges & aux parties de nommer des bourgeois pour experts, en cas de conteſtation entre le bourgeois & l'artiſan : ce qui néanmoins avoit donné occaſion à toutes ſortes de perſonnes, très-ſouvent ſans expérience ſuffiſante, de s'ingérer à faire des rapports dans leſdits arts & métiers, dont ils n'avoient ni pratique ni connoiſſance ; enſorte que les déſordres s'étant augmentés par l'incapacité de ces ſortes d'experts, Sa Majeſté avoit cru qu'il n'y avoit point de moyen plus certain pour retrancher ces abus, que de créer des offices de jurés-experts, & d'en faire pourvoir des gens de probité & d'expérience connue, ſupprimant les offices des jurés maçons & charpentiers, créés par l'édit du mois d'octobre 1574, créant cinquante experts, comme il a été dit, en la ville de Paris ; ſix pour les villes où il y a parlement ; trois dans celles où il y a généralité, & autant dans celles où il y a préſidial : avec privileges aux experts de Paris de pouvoir travailler dans toute l'étendue du royaume : aux experts des villes où il y a parlement, dans toute l'étendue du reſſort de ce parlement ; & les autres dans l'étendue du reſſort du préſidial, ou autre juſtice ordinaire. Faiſant, Sa Majeſté, défenſes à toutes perſonnes, de quelques qualités & conditions qu'elles ſoient, & ſous quelque prétexte que ce puiſſe être, de faire aucuns rapports, &c. Faiſant pareillement défenſes aux parties de convenir en juſtice pour experts, d'autres que ceux pourvus deſdits offices ; aux juges d'avoir égard à ces rapports, & aux greffiers de les recevoir, à peine de nullité deſdits rapports, & de trois mille livres d'amende contre chacun des contrevenans. Il y a eu depuis nombre de jugemens qui ont maintenu ces experts dans leurs fonctions, & qui ont annullé les procès-verbaux faits par des architectes, même de l'académie royale d'architecture, des maitres maçons & autres.

les rapports, & aura le choix du greffier de l'écritoire, à eux enjoint d'obéir. Me Julien Brodeau, ſur cet article de la coutume, rapporte une ſentence du prévôt de Paris, qui a jugé de même choſe, ſur les concluſions du procureur du Roi; & il dit que cela ſe pratique ainſi la toute notoriété en tous rapports (b). Quoique tous les jurés ſoient en titre d'office, l'on peut en nommer à l'amiable deux qui ne ſoient pas jurés en titre d'office; mais il faut que les parties en ſoient convenues entr'elles & par écrit, avant la conteſtation en juſtice; car pendant l'inſtance elles ne peuvent nommer que des jurés en titre d'office, & leſdits jurés en titre d'office ſont toujours privativement nommés par les juges, lorſqu'ils en nomment d'office (c). Cependant, en des

(b) Cela s'eſt pu pratiquer avant l'édit du mois de mai 1690, à l'égard des jurés-maçons & charpentiers créés en octobre 1574, comme il a été dit, parce que pour lors il étoit libre aux parties de nommer des bourgeois pour eux, lorſqu'il s'agiſſoit d'une conteſtation avec un entrepreneur: ces avocats tenoient lieu pour lors d'experts-bourgeois; mais aujourd'hui qu'il y a des architectes jurés-bourgeois, les avocats ne peuvent plus travailler dans les procès-verbaux conjointement avec les experts; ils ne peuvent qu'aſſiſter aux procès-verbaux des experts, lorſqu'il s'agit de faire quelques dires pour la conſervation du droit de leur partie, ou pour l'établir. Pour l'ordinaire ce ſont les procureurs qui ſont chargés de faire ces dires; ainſi il n'eſt plus queſtion du droit qu'ont eu les avocats d'être intitulés les premiers ſur les procès-verbaux, ni du droit qu'ils avoient de choiſir le greffier: ce droit appartient aux architectes-jurés, lorſqu'ils travaillent avec des jurés-maçons, ou au plus ancien d'eux, lorſque les experts ſont tous deux architectes, ou tous deux maîtres maçons.

(c) Depuis l'édit de création des experts de 1690, les parties ne peuvent plus convenir à l'amiable d'autres

cas où le juge prévoit que des jurés en titre d'office n'ont pas l'expérience du fait dont il s'agit, ils peuvent nommer des experts qui ne ſoient pas en titre d'office, pour faire les viſitations & en faire leur rapport en juſtice (d).

3. En matiere ſujette à viſitation, c'eſt-à-dire, en différend qui ne peut être jugé, qu'il ne ſoit auparavant fait viſitation des ouvrages ou des héritages & autres faits pour leſquels il y a conteſtation entre les parties, elles doivent convenir des experts en jugement; & le juge ne peut pas nommer des experts de ſon autorité, que les parties ne refuſent d'en choiſir & nommer. Les parties peuvent nommer, choiſir & convenir entr'elles d'un ſeul ou de deux experts, un de chaque côté (e), & même d'un tiers, en cas

experts que ceux en titre d'office, ni avant l'inſtance commencée, ni après : il eſt fait défenſe, ſans aucune réſerve, aux parties, de convenir d'autres experts, que ceux créés par l'édit de 1690.

(d) A moins que le fait dont il s'agit ne concerne pas les bâtimens ou les autres matieres ſoumiſes par ledit édit de 1690, à la connoiſſance des experts, comme des eſtimations de meubles, d'horlogerie, &c. mais dans les matieres concernant les édifices, les juges ne peuvent nommer d'autres experts que les ſuſdits, parce que le juge ne peut pas préſumer que des architectes ou maçons n'ont pas l'expérience ſuffiſante pour pouvoir juger des choſes qui ſont de la dépendance des bâtimens & autres matieres expliquées dans l'édit de 1699, puiſqu'on ne reçoit aucun expert qui n'ait été examiné ſur ces mêmes matieres, & qu'il n'ait été reconnu capable.

(e) Le juge ne peut, de ſon autorité, nommer des experts pour les parties, à moins qu'elles ne ſoient refuſantes d'en nommer, lorſqu'il s'agit d'une conteſtation entre majeur; mais dans les queſtions où il s'agit de quelque intérêt de mineur ou d'abſent, le juge ſe réſerve la nomination de l'expert, & en choiſit un dont la

que les deux ne ſoient pas de même avis, tel qu'il leur plaira (f), & les greffiers de l'écritoire doivent écrire leur avis, tel qu'il puiſſe être, ſans y omettre ni changer.

4. L'ordonnance, en cet article 184 de la coutume *des jurés ou experts*, dit : qu'à moins que les parties ne conviennent enſemble d'un ſeul expert, il faut qu'ils ſoient au moins au nombre de deux, ou que chaque partie en nomme un, ou en cas de refus de nommer par les parties, que le juge en nomme deux d'office, un nommément à chaque partie ; ainſi jugé par arrêt donné en l'audience de la grand'chambre le 13 février 1606, ſi ce n'eſt dans le cas où la choſe dont il s'agit fût

probité & la capacité lui ſoient connues ; ce qui s'appelle nommer d'office. S'il s'agit d'une eſtimation de biens de mineurs, ou de réparations à faire dans leurs héritages, ou ſi cela regarde des abſens, ou s'il s'agit de réparations urgentes à faire dans une maiſon nouvellement vendue, & ce avant que l'an & jour que le retrait a lieu, ſoit expiré : dans tous ces cas le juge fait choix de l'expert, & les parties ne ſont pas libres de nommer pour expert qui bon leur ſemble.

(f) Il n'eſt point libre aux parties en inſtance de convenir d'un tiers-expert entr'elles, lorſqu'il y a eu ſur la conteſtation dont il s'agit, un premier rapport de deux experts qui ont été d'avis contraire, le juge ſe réſerve toujours la nomination du tiers-expert. A l'occaſion du tiers-expert, il eſt à remarquer dans les cas d'eſtimations, que le tiers-expert ne peut eſtimer la choſe dont eſt queſtion, plus bas prix que le premier expert qui l'a le moins eſtimée, ni plus haut prix que celui que le premier expert qui l'a eſtimée le plus ; mais il peut mettre quel prix il jugera à propos entre l'eſtimation moindre ou la plus haute, ou confirmer l'eſtimation de l'un ou de l'autre des premiers experts. Il y a eu pluſieurs rapports de tiers-experts annullés, parce que les experts-tiers avoient excédé le plus haut prix, ou mis au-deſſous du plus bas prix des premiers experts.

de peu de conſéquence. Mais ſi l'une des parties avoit nommé un expert de ſon côté, & que l'autre partie fût refuſante d'en nommer, le juge ne pourroit pas nommer cet expert de l'une des parties pour ſervir aux deux, & il en nommeroit un ſecond d'office pour la partie refuſante, ainſi qu'il a été jugé par arrêt auſſi rendu en l'audience de la grand'chambre, le 24 janvier 1612.

5. Si les experts nommés d'office ſont ſuſpects aux parties, ils peuvent être refuſés & reprochés, de même que les experts nommés par l'une ou l'autre des parties, ſuivant l'ordonnance de 1667, art. 9, *des deſcentes*; ainſi les experts nommés d'office doivent être agréés par les parties, & un expert nommé par l'une des parties, doit être agréé par l'autre partie; de ſorte qu'à proprement parler, ce ſont des experts nommés & convenus par les parties (g) : ce qui fait qu'ils doivent avoir l'intérêt des parties en pareil degré, & donner leur avis en conſcience, tant pour l'une que pour l'autre.

6. Une partie qui aura nommé un expert, le pourra révoquer, ſi bon lui ſemble, ſans être tenue d'en dire le ſujet: & elle en peut nommer un autre en ſon lieu & place; mais il faut que ce ſoit avant d'avoir commencé à agir; car lorſque les experts ont commencé à agir au fait pour

(g) Un expert qui a été nommé par une partie, ne peut être refuſé & reproché par l'autre, ſans qu'il y ait des motifs légitimes de récuſation contre cet expert: ſi cette récuſation étoit facile, les parties ne conviendroient que très difficilement d'experts: & dans le cas où l'une des parties auroit intérêt que la conteſtation ne ſe terminât pas, ou traînât en longueur, cette pratique lui ouvriroit un vaſte champ aux délais & chicanes, & lui produiroit les moyens d'éloigner le jugement.

lequel ils ſont nommés, il n'y a plus moyen de les récuſer ni révoquer. Les experts peuvent être contraints de donner leur avis, & de livrer le rapport aux parties qui le requierent (h).

7. Si un des experts avoit vu la choſe en contestation, & qu'il eût donné ſon avis à une des parties verbalement ou par écrit, à l'inſu de l'autre partie, ce ſeroit un moyen de le récuſer ſans reproche, & s'il avoit fait ſon rapport de la choſe en queſtion, après l'avoir vu en particulier, & avoir donné ſon avis à une des parties avant la viſitation faite par l'ordonnance du juge, & que l'autre partie en fût avertie enſuite, tel rapport pourroit être nul (i).

(h) Il n'y a point d'action contre les experts pour la délivrance des rapports aux parties; les experts peuvent ſeulement être contraints de finir leurs rapports lorſqu'il y a pluſieurs vacations dans un même procès-verbal: la délivrance des rapports regarde les greffiers de l'écritoire, qui ſont dépoſitaires des minutes des rapports, & chargés d'en faire les expéditions qu'ils délivrent aux parties.

(i) Ce moyen de récuſation ne me paroît pas fondé. Un expert eſt plus en état de faire ſes réflexions, lorſqu'il n'eſt qu'avec une des parties; que lorſque toutes les parties ſont préſentes: les diſputes continuelles & les diſcours vifs que tiennent ſouvent les parties, lorſqu'elles ſont en préſence l'une de l'autre, peuvent diſtraire l'attention des experts. Cette viſite préliminaire ne peut tendre qu'à inſtruire l'expert du point de la difficulté. L'on répliquera qu'il ſeroit à craindre que cet expert ayant été déterminé à penſer d'une façon, par les raiſons qui lui ont été alléguées par une des parties, & qu'ayant en conſéquence donné ſon avis verbalement ou par écrit, ne voulût point, par une fauſſe honte, changer de ſentiment, quoiqu'il ſentît le faux de ſa déciſion, faute d'avoir entendu les deux parties, ou par d'autres raiſons. Mais on ne doit point penſer qu'un homme prudent & ſage, & de probité, tel que doit être un expert, puiſſe, par de

8. Le juge doit entendre l'expert recusé, soit nommé d'office ou par partie adverse, auparavant que d'en nommer un autre à sa place, pour deux raisons : La premiere, parce que souvent les parties ne veulent pas d'un homme de bien & qui soit éclairé, pour entrer dans la connoissance de leurs affaires, & en donner toute la lumiere possible aux juges. La seconde raison est, qu'il y va de l'honneur de l'expert recusé d'informer le juge du démêlé qu'il y a entre lui & le particulier qui le récuse. Il n'en est pas ainsi de l'expert révoqué par la partie qui l'avoit nommé, lorsqu'il n'a pas encore commencé à agir.

9. Les greffiers de l'écritoire ne peuvent servir d'experts en jugement, suivant les réglemens de M. le lieutenant-civil, du 25 janvier 1669, conformément à un arrêt du 30 mars 1674 (1).

10. Les experts étant nommés par les parties, ou d'office, il faut leur faire donner assignation pour faire le serment, & aussi à la partie pour y être présente. L'ordonnance oblige indistinctement tout expert nommé, de prêter serment avant la visitation, quoiqu'officiers, & qu'ils aient prêté serment dans le tems de leur récep-

semblables raisons, donner un avis contraire à ses sentimens, & commettre une injustice. Tout ce qui tend à instruire un expert, ne doit point lui être interdit. Si un expert, quelqu'éclairé qu'il soit, étoit obligé de donner son avis sur des matieres problématiques, sur le champ, sans instruction préliminaire, il pourroit bien arriver que son avis ou sa décision ne fût pas des plus justes & des plus solides.

(1) Outre le réglement de M. le lieutenant-civil, & l'arrêt allégué par M. Desgodets, l'édit du mois de mai 1690 y est formel, faisant défenses aux greffiers de faire la fonction d'expert ; directement ni indirectement, en quelque maniere que ce soit.

tion; & ils ſont tenus de le faire pour le fait particulier de la viſitation & du rapport dont il s'agit (m). Ils doivent être habitans de la province, & avoir une entiere connoiſſance de l'uſage du lieu (n). Après que les experts ont prêté le ſerment, le jugement qui a ordonné la viſitation, leur doit être mis entre les mains (o).

11. Les experts ne doivent faire leur rapport que ſuivant ce qui eſt prononcé dans le jugement

(m) Depuis l'édit de 1690, les experts en charge ne prêtent plus d'autre ſerment que celui qu'ils font lors de leur réception. Le Roi, par cet édit, les diſpenſe *de prêter nouveau ſerment dans la fonction de leurs offices, attendu celui qu'ils ont prêté lors de leur réception.* Ce ſont les termes de l'édit qui eſt poſtérieur à l'ordonnance. Il s'eſt trouvé des juges depuis qui ont voulu contraindre des experts de faire ſerment devant eux avant la viſite par eux ordonnée, conformément à l'ordonnance: & les experts ayant refuſé, fondés ſur l'édit de leur création, il eſt intervenu pluſieurs arrêts du parlement, qui ont diſpenſé les experts d'un nouveau ſerment, conformément à l'édit de 1690.

(n) Par le même édit de création, le Roi veut que les experts de la ville de Paris puiſſent être nommés, tant dans la prévôté & vicomté de Paris, que dans toutes les autres villes & lieux de ſon royaume, & que les experts des villes où il y a parlement, travaillent tant dans ladite ville que dans l'étendue du reſſort dudit parlement.

(o) Non ſeulement on doit remettre aux experts le jugement qui les commet, mais il faut encore leur remettre tous les jugemens qui ont précédé la viſite, ſoit qu'il y ait pluſieurs ſentences ou arrêts, ou les unes & les autres, afin que les experts puiſſent connoître toute l'étendue de leur miſſion, y ayant quelquefois des circonſtances particulieres dans les premiers jugemens, qui ne ſont point répétées dans les derniers. Il faut remettre de plus aux experts l'original de l'exploit, par lequel ils ont été aſſignés à ſe trouver au jour, lieu & heure, & *auſſi les parties, afin que* les experts en faſſent mention dans l'intitulé de leurs rapports.

qui ordonne la viſitation & le rapport, & ce qui eſt du fait pourquoi ils ſont nommés; & ils ne doivent point entrer dans l'examen de la queſtion de droit ou de coutume, ſi ce n'eſt quand il eſt ordonné par ſentence ou arrêt, que les experts aient à répondre ſur certains chefs qui ſont ſuivant ou contre la coutume (p).

12. Si les experts conviennent & ſont de même avis, ils le marqueront dans le rapport par leurs concluſions; mais s'ils ne conviennent pas, ils donneront chacun leur avis ſéparé par un même rapport, ſuivant l'article 13 de l'ordonnance de 1667, & le juge nommera d'office un tiers-expert qui ſera aſſiſté des deux autres en la viſite qu'il ſera ſur les lieux, & ſon avis terminera le rapport (q).

13. Le rapport étant fait, les parties, ou l'une d'icelles, l'autre en étant avertie par un ſimple

(p) Les experts ne peuvent donner leur avis ſur une queſtion de droit, que lorſque le jugement qui les commet l'ordonne: ce qui arrive lorſque la queſtion de droit eſt liée, & dépend de quelque circonſtance des lieux qu'il importe au juge de connoître, pour en pouvoir décider.

(q) Ordinairement le juge ne nomme un tiers expert que lorſque dans un premier rapport les experts ſe ſont trouvés d'avis contraire. Il arrive cependant quelquefois lorſqu'il s'agit d'un ſujet ſur lequel le juge penſe qu'il pourroit y avoir contrariété d'avis entre les experts, que l'on a fait choix d'experts de Paris pour ſe tranſporter en quelques provinces éloignées. Dans ce cas il arrive que le juge nomme en même tems, à la requiſition des parties, un tiers-expert pour ſe tranſporter ſur les lieux avec les premiers, & les départager, s'ils ne ſe trouvoient pas de même avis. L'on prend cette précaution pour éviter les frais d'un ſecond tranſport & d'un ſecond rapport; ce qui épargne bien de la dépenſe & gagne beaucoup de tems aux parties.

avenir, le peut produire en juſtice pour le faire entériner ou conteſter (r).

14. Il n'eſt point permis aux parties de demander amendement, c'eſt-à-dire, qu'il ſoit jugé autrement que ſur le rapport, ou que le rapport ſoit corrigé ou réformé; mais elles peuvent s'oppoſer à ſon entérinement, & demander une plus ample viſitation, ou qu'il ſoit nommé d'autres experts pour faire un nouveau rapport: comme auſſi le juge peut ordonner une autre ou plus ample viſitation, au cas qu'il ne puiſſe pas rendre un jugement certain ſur le rapport qui auroit été fait, ou que le rapport ne ſoit pas conforme à la vérité: & ſi une nouvelle viſitation eſt ordonnée à la réquiſition d'une des parties, elle ſe doit faire à ſes frais & dépens, ſans que par après les frais d'icelle entrent en taxe.

15. Le juge doit juger ſuivant le rapport des experts convenus par les parties ou nommés d'office, ſans y rien changer, ſoit qu'ils aient été d'un même avis dans la premiere viſitation, ou qu'étant d'avis ſéparé, le tiers-expert en termine le rapport par ſon avis, après l'examen des avis des deux autres experts, ou qu'ayant été fait une nouvelle viſitation, le ſecond rapport fût terminé par les experts (f).

(r) Suivant l'article 23 des deſcentes ſur les lieux, de l'ordonnance de 1667, la partie la plus diligente peut faire donner au procureur de l'autre partie, copie des procès-verbaux & rapports d'experts, & trois jours après pourſuivre l'audience ſur un ſimple acte.

(f) Le juge rend ſon jugement ſuivant l'avis des experts ſans y rien changer, lorſque le fait ſur lequel les experts ont leur avis à donner, eſt totalement étranger aux lumieres du juge. & qu'il eſt de la connoiſſance des ſeuls experts, comme ſont les eſtimations. Mais lorſque le ſujet de la viſite eſt connu du juge, comme les ſervitudes & autres, & que le juge ordonne que les ex-

16. Lorſque le juge n'a pas aſſez de connoiſſance ni de lumiere par le premier rapport fait, ou que l'une des parties deſire qu'il en ſoit fait un autre, pour lors le juge doit ordonner un ſecond rapport ou une plus ample viſitation; auquel cas, s'il ordonne un ſecond rapport, les experts qui auront fait le premier rapport, ne ſeront point reçus à faire le ſecond & nouveau rapport: mais s'il eſt ordonné une plus ample viſitation, alors les premiers experts y peuvent être reçus, parce que ce n'eſt qu'une ſuite ou augmentation du rapport, & non pas un changement ou confirmation d'avis.

17. La préſence du juge ſur les lieux eſt très-néceſſaire en beaucoup de rencontres, comme quand il s'agit de ſervitudes, de périls & d'entrepriſes, & quantité d'autres choſes que l'œil fait plutôt concevoir en un moment, que la lecture du rapport ne pourroit faire, & auſſi pour que les experts ſoient plus attentifs & faſſent mieux leur devoir (t).

perts donneront leur avis aux fins des parties, ces rapports ne ſont que pour l'éclaircir & le mettre en état de porter un jugement plus certain; pour lors il n'a égard à ces rapports qu'autant qu'il le juge à propos, & ſouvent ſon jugement eſt différent de l'avis des experts.

(t) Lorſque les juges ſe tranſportent ſur les lieux, pluſieurs auteurs prétendent que ces juges ſont en droit de faire prêter un nouveau ſerment aux experts pour le fait dont il s'agit, quoique ces experts fuſſent en titre d'office, & qu'ils euſſent prêté ſerment lors de leur réception, & ce, ſuivant eux, pour rendre la préſence du juge plus reſpectable, & les experts plus attentifs à leur devoir. Cependant dans l'édit de création des experts, il n'eſt point fait d'exception, & les experts ſont exemptés d'un nouveau ſerment purement & ſimplement, & ſans aucune réſerve. Ce n'eſt point l'uſage du châtelet de Paris ni du parlement; il s'eſt fait nombre de viſites

en la préſence de l'une & l'autre juriſdiction & tribunal; qui, bien loin d'avoir exigé le ſerment des experts, ne l'ont pas même propoſé. A l'égard de l'attention des experts à leur devoir, le ſecond ſerment ne les oblige pas plus que le premier, & ils ne ſont pas plus diſpenſés de le faire après le premier ſerment qu'après le ſecond. Tout expert ſait, avant même d'avoir prêté ſerment, qu'il eſt obligé indiſpenſablement, par ſon état, de dire la vérité; qu'il doit employer toutes ſes lumieres à la découvrir, à ôter le voile dont les parties tâchent de l'obſcurcir, & que ce n'eſt que ſur leurs rapports que le juge peut aſſeoir ſon jugement; qu'il eſt ſon homme de confiance, & qu'il ne peut lui faire un faux expoſé, ſans ſe rendre coupable du jugement rendu en conſéquence. Ces obligations doivent certainement ſuffire aux experts pour les engager à être attentifs à leur devoir; & ceux qui ſeroient capables d'agir autrement, ne pourroient être retenus par les obligations des ſermens les plus reſpectables.

ARTICLE 185.

Comment doit être fait, ſigné & délivré le rapport.

ET ſont tenus leſdits jurés ou experts, & gens à ce connoiſſans, faire & rédiger par écrit & ſigner la minute du rapport ſur le lieu, & paravant qu'en partir, & mettre à l'inſtant ladite minute ès mains du clerc qui les aſſiſte; lequel eſt tenu, dedans les vingt-quatre heures après, de délivrer ledit rapport aux parties qui le requierent.

Explication.

PREMIEREMENT. Cet article dit que les jurés

ou experts, & gens à ce connoiſſans, ſont tenus de faire rédiger par écrit, & ſigner la minute du rapport ſur les lieux auparavant que d'en partir; d'où il s'enſuit que leſdits experts & gens connoiſſans peuvent écrire eux-mêmes la minute du rapport, & que c'eſt à eux à le rédiger; & que lorſqu'ils font écrire la minute par un clerc ou greffier de l'écritoire, ils le doivent dicter, & le greffier l'écrire dans les mêmes termes dont les experts ſe ſervent pour exprimer leurs ſentimens, ſans y rien changer, ajouter ni retrancher: & ſoit que les experts ou le greffier aient écrit la minute du rapport, les experts doivent ſigner ſur les lieux à la fin de la vacation, & la mettre entre les mains du greffier de l'écritoire, à l'inſtant avant que d'en partir; & lorſque la viſitation pour laquelle les experts ſont nommés ne ſe peut finir en une ſeule vacation, la minute du rapport eſt préſentée par le greffier, & continuée & ſignée des experts ſur les lieux, à la fin de chaque vacation.

2. La fonction des greffiers ou clercs de l'écritoire, eſt de mettre par écrit les rapports des jurés ou experts, des viſitations, alignemens, toiſés, priſées & eſtimations, & des autres actes qui ſe font par les experts, d'en garder minute & d'en délivrer des copies à ceux qui le requierent.

3. Suivant l'ordonnance du Roi Charles IX, en l'an 1567, il n'étoit pas néceſſaire que les experts fuſſent aſſiſtés du greffier de l'écritoire pour la validité de leur rapport: & par l'art. 12 de l'ordonnance de 1667, les experts doivent, après avoir fait la viſitation, délivrer au commiſſaire la minute de leur rapport, pour être attachée à ſon procès-verbal, & tranſcrite dans la groſſe en un même cahier; & que le commiſſaire déclarât,

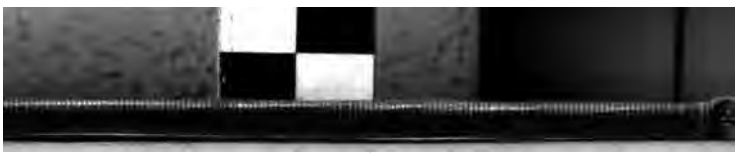
dans ſon procès-verbal, que le rapport des experts lui avoit été délivré. Mais parce que cet article de l'ordonnance n'étoit pas conforme à l'article 185 de la coutume de Paris, & qu'il détruiſoit la fonction des greffiers ou clercs de l'écritoire, & cauſoit un préjudice notable au public, en ce que les particuliers ne pouvoient plus prendre des groſſes deſdits rapports, la minute ne demeurant plus entre les mains des clercs ou greffiers de l'écritoire, ils n'en pouvoient pas expédier les groſſes, ils ont été maintenus dans leurs droits par arrêt du conſeil du 23 ſeptembre 1668.

4. L'ordonnance du Roi Charles IX, de l'an 1563, & cet article 185 de la coutume de Paris, marquent expreſſément que le clerc ou greffier de l'écritoire eſt tenu de délivrer la copie du rapport aux parties qui la requierent, dans les vingt-quatre heures après que la minute a été ſignée des experts; ce qui ſe doit entendre lorſque le rapport a été fait en une ſeule vacation; mais lorſqu'il eſt employé pluſieurs vacations par les experts pour faire la viſitation & leur rapport, les vingt-quatre heures ne ſe doivent compter que depuis la derniere vacation & concluſion du rapport, & encore faut-il que la groſſe ou copie ſe puiſſe expédier dans les vingt-quatre heures; mais pour ſatisfaire à ce qui eſt preſcrit dans ladite ordonnance, & par cet article de la coutume de Paris, les greffiers ne peuvent pas différer à délivrer la copie du rapport plus longtems que le tems néceſſaire pour la pouvoir expédier.

5. Il y a des cas où on ne peut pas obliger les experts de finir & conclure le rapport ſur les lieux, comme ſont les partages auxquels il faut

examiner les titres & la valeur des héritages, en faire même des plans & autres deſſeins. Il en eſt de même des ſervitudes dont la ſuppreſſion ou la continuation ne dépend pas ſeulement de la diſpoſition des lieux, mais particulierement des titres qui les ont établis, que les parties ne repréſentent le plus ſouvent qu'après la viſitation & la déclaration des lieux & ſervitudes conteſtées, ſoit pour n'avoir pas les titres en leur poſſeſſion lors de la viſitation, ou pour ne vouloir pas les repréſenter ſans y être contraints, parce qu'ils détruiſent leurs prétentions, ou qu'ils établiſſent des ſervitudes que l'on prétend avoir ſur leurs héritages; leſquels titres il eſt néceſſaire de lire & examiner à loiſir & avec application, pour connoître l'eſprit & l'intention de ceux qui ont opposé à rendre ou accepter les ſervitudes, le tems de leur établiſſement & leurs qualités, qui peuvent avoir été changées par les propriétaires, ou par l'un d'eux; ce que l'on ne peut connoître que par l'examen des titres qui en font toujours la déciſion; ce qu'il eſt quelquefois difficile de pouvoir faire ſur les lieux. Mais ſoit qu'ils le finiſſent ſur les lieux, ou qu'ils le terminent ailleurs, ils ſont toujours tenus de rédiger leur avis par écrit de ſuite ſur la même minute, & de la ſigner à la fin de chaque vacation, & de le remettre en même-tems entre les mains du greffier de l'écritoire, pour empêcher que les experts ne ſoient ſollicités de changer ou y ajouter quelque choſe au gré de l'une des parties. Il peut y avoir d'autres cas ſemblables, auxquels les experts ne peuvent finir ſur les lieux (a).

(a) Les experts, dans les cas où ils ne peuvent finir leurs rapports ſur les lieux, par les raiſons qui ont été



6. Si les experts, en donnant quelque alignement, font des marques & repaires contre quelque choſe qu'il faille démolir peu après, ils ſont tenus d'en faire la vérification avec le greffier de l'écritoire, avant la démolition du repaire, & le greffier en faire mention, tant ſur la minute ſignée des experts, que ſur la groſſe ſignée de lui, & le tout ſans prendre, pour ladite vérification, écriture & ſignature, aucun ſalaire; ce qui s'eſt fait de tout tems pour éviter aux abus & aux grands frais qui ſe pourroient faire par telle voie. L'article 5 de la voierie appelle cette vérification, récolement, & fait défenſes aux voyers d'en prendre aucun ſalaire (b).

dites, pour ſe mettre à l'abri des plaintes que les parties pourroient faire de ce qu'ils n'auroient pas ſatisfait à l'article 185 de la coutume, ils prennent la précaution, lorſque toutes les parties ſont préſentes, de les faire conſentir, par écrit ſur la minute du rapport, à ce qu'ils puiſſent terminer leur rapport en leur bureau; ce qui eſt plus commode aux experts, & eſt avantageux aux parties, ſur-tout lorſqu'il s'agit que les experts de Paris ſe tranſportent en campagne: ſi toutes les parties n'étoient pas préſentes, & qu'ils n'euſſent point les titres qui leur ſeroient néceſſaires pour terminer leur rapport, ils s'en retourneroient juſqu'à ce qu'ils fuſſent en état d'achever, après avoir conſtaté le ſujet de leur retour, & enſuite ils reviendront ſur les lieux pour clorre leur rapport, au deſir de cet article 185 de la coutume de Paris. Telle eſt la conduite que ces experts tiennent en ces occaſions.

(b) Ce récolement d'experts dans les alignemens que dit M. Deſgodets, devoir être fait par les experts, ſans frais, au cas que les endroits où ſeroient gravés ces repaires, vinſſent à être démolis, n'eſt point en uſage, & ne ſe peut pratiquer. Lorſque les experts donnent un alignement, ils ont ſoin d'examiner, autant qu'il leur eſt poſſible, ſi les repaires ne ſont point en riſque d'être démolis; ils s'informent même du deſſein qu'a celui qui fait bâtir, pour être en état de juger ſi leurs repaires

7. Les greffiers de l'écritoire reçoivent le même ſalaire que les jurés experts pour le rapport; & outre ce, ils ſe font payer les groſſes en les délivrant, à raiſon de 5 ſols tournois pour chaque rôle (c).

8. Les jurés ou experts, & les greffiers de l'écritoire, n'ont aucun droit d'action contre les parties, pour être payés de leur ſalaire. C'eſt pourquoi les greffiers de l'écritoire ſont en uſage de faire payer entierement toutes les vacations des experts, & les leurs, & les frais de la groſſe à l'une des parties qui en veut avoir une copie ou groſſe; & cette partie a ſon recours pour l'autre moitié, ſi les dépens ſont compenſés, &

ſont à l'abri de toute atteinte : & lorſqu'il arrive qu'il faut changer ces repaires, ſoit que le particulier qui fait bâtir ait changé de deſſein, ou que les endroits où ont été marqués les repaires ne ſoient pas trouvés auſſi ſolides qu'ils le paroiſſoient, ce qu'il n'eſt pas poſſible quelquefois de prévoir, vû que les paremens d'un mur peuvent être bons, & à l'intérieur ne rien valoir, il ne ſeroit pas juſte d'exiger des experts un nouveau tranſport ſans frais, vû que leurs vacations ſont taxées : il faut donc les payer toutes les fois qu'ils vaquent. Il n'en eſt pas de même de MM. les Tréſoriers de France, le Roi leur a accordé certains droits pour les alignemens, à la charge du récolement : il faut donc qu'ils rempliſſent leurs fonctions ſans frais, car ce ſeroit exiger double droit. La miſſion des experts eſt différente; lorſqu'ils ont donné leurs alignemens exactement, c'eſt aux propriétaires à veiller à la conſervation des repaires, & prendre garde qu'on ne les ſupprime : s'il s'agiſſoit de les changer, ce ſeroit donner un nouvel alignement; il faudroit même un autre rapport, ne pouvant faire aucun changement dans un rapport lorſqu'il eſt délivré.

(c) Ce prix pouvoit être en uſage du tems de M. Deſgodets; mais aujourd'hui ce prix eſt double, ce qui eſt cauſé en partie par le prix du timbre du papier marqué.

pour le tout ſi la partie qui eſt condamnée aux dépens eſt tenue de payer & rembourſer entierement tous les frais du rapport (d).

(d) Les experts & les greffiers ont action contre les parties, pour être payés de leurs vacations. La partie pourſuivante, en aſſignant les experts, leur déclare qu'ils ſeront payés de leurs ſalaires raiſonnables. L'édit de création de 1690 taxe leurs vacations ; ainſi leur droit n'eſt pas douteux: il arrive tous les jours des inſtances à ce ſujet, dont les jugemens adjugent aux experts & greffiers leurs vacations & groſſes : on les évite tant que l'on peut, en faiſant conſigner ; mais les parties conſignent toujours très-difficilement, & trouvent mauvais qu'on le propoſe ; ils aiment mieux promettre qu'auſſi-tôt que le rapport ſera fait ils le leveront. Les experts perdroient ſouvent leur tems s'ils n'avoient point d'action contre les parties, arrivant quelquefois que les parties s'accommodent pendant le cours du rapport, auquel cas elles n'en ont plus beſoin ; d'autres, parce qu'ils ne ſe trouvent pas favorables pour elles ; d'autres, parce que ces rapports ont été à de plus grands frais qu'elles ne penſoient, &c. Les parties plaidantes ſont toujours très-empreſſées de mettre les experts en œuvre, & très-lentes lorſqu'il s'agit de les récompenſer.

ARTICLE 186.

Si la ſervitude ou la liberté s'acquiert par preſcription.

DROIT de ſervitude ne s'acquiert par longue jouiſſance, quelle qu'elle ſoit, ſans titre, encore que l'on ait joui par cent ans ; mais la liberté ſe peut réacquérir contre le titre de ſervitude, par trente ans entre âgés & non privilégiés.

Conférence de l'article 186.

Melun, art. 188. Sens 97. Auxerre, 190, 114. Eſtampes, 72. Montfort, 85. Senlis, 268. Clermont, 216. Valois, 128. Troies, 41. Reims, 550. Noyon, 82. Chauny, 66, Lille, 73 & 76. Orléans, 225, 216, 227, 240, 248, 251, 253 Calais, 172. Dourdan, 60, 63. Touraine, 212. Châteaunuf, 55. Chartres, 80. Dreux, 68. Blois, 250. Dunois, 62. Nantes, 705. 720. 721. Sedan, 278, 294, 313. Péronne, 112. Montargis & Lorris, chap. 10, art. 1. Maine, treizieme partie, art. 462. Loudunois, chap. 11, art. 1. Bayonne, tit. 1, art. 8 & 2. Soule, tit. 28, art. 2. Cambrai, des preſcriptions, art. 6. Tournai, des preſcriptions, art. 1. Nivernois, ch. 10, art. 2, comme à Paris.

Meaux, art. 75. Les ſervitudes ſe preſcrivent par long eſpace de tems de jouiſſance après contradiction.

Nivernois, ch. 10, art. 2. Preſcrit les ſervitudes par 30 ans de jouiſſance après contradiction. Berry, tit. 11, art. 1, 2, 3, 9, 14. 17. Bourbonnois, art. 509, 510, 510. Bar, 171, 177, 179, 180, de même.

Amiens, art. 161. Preſcrit les ſervitudes apparentes par 30 ans de jouiſſance, 165. Les latentes par 40 ans, excepté les latrines qui ſeroient plus près de deux pieds & demi de la terre du voiſin.

Lorraine, tit. 14, art. 3 & 4. Les ſervitudes apparentes ſe preſcrivent par 30 ans de jouiſſance, les latentes ſont impreſcriptibles.

Mantes, art. 34. Celles de la ville impreſcriptibles, celles hors la ville ſont preſcrites par preſcription de droit écrit.

Anjou, treizieme partie, art. 449, 450, 453. Celles de la ville impreſcriptibles, celles hors la ville preſcrites par 30 ans de jouiſſance: la liberté contre, la ſervitude s'acquiert par 10 ans de non-jouiſſance.

Châlons, art. 144. Les ſervitudes ſe preſcrivent par poſſeſſion de 30 ans ſans titre. Laon, art. 145, de même.

Auvergne, ch. 17, art. 2. Servitudes s'acquierent ou ſe perdent par le laps de 30 ans continuels & accomplis. Marche, art. 91, de même.

Normandie, art. 594, 608, comme à Paris, excepté qu'il faut 40 ans de non-jouiſſance pour acquérir la liberté.

Grand-Perche, art. 216. Le voiſin acquiert des ſervitudes par poſſeſſion immemoriale.

Rennes, 696, 697. Vues à verre mort de 7 pieds ne ſe peuvent preſcrire; vues à verre mort à 4 pieds & au deſſous ſe preſcrivent par 40 ans de jouiſſance.

Bretagne, art. 382. Celui qui fait un édifice préjudiciable à ſes voiſins, à leur vu & ſçu, en peut être empêché par oppoſition; s'il eſt achevé, on en peut demander la démolition en payant les frais dans l'année; après l'année, on peut ſeulement demander un dédommagement pendant ſix ans; ſaufs colombiers & moulins, dont on peut demander la démolition dedans 15 ans.

Bar. art. 182. Démolition de muraille & autre œuvre clandestine, n'attribue poſſeſſion à qui les a faites. Orléans, 253. Nantes, 721. Sedan, 294, de même.

Explication.

1. Cet article, en ſa premiere partie, regle comment les ſervitudes ſe doivent acquérir; & en la ſeconde, comment elles peuvent s'éteindre.

2. Celui qui prétend qu'une ſervitude lui eſt due ſur un héritage, doit montrer un titre qui explique entierement toutes les circonſtances de la ſervitude; & ce titre doit être par écrit & en bonne forme & authentique; & faute de ce, il en doit être débouté.

3. La preuve par témoins ne peut être admiſe pour conſtituer une ſervitude ſur un héritage, quand même celui qui prétend avoir droit de la ſervitude, en auroit joui cent ans & plus, d'autant que la poſſeſſion en ce cas eſt regardée comme une uſurpation (a).

4. La raiſon pour laquelle la longue jouiſſance eſt interdite en matiere de titre pour les ſervitudes, eſt pour obvier aux entrepriſes qui ſe feroient ſous couleur de ſouffrance ou tolérance, pour cauſe d'amitié ou familiarité, dont on abuſeroit (b).

(a) *Voyez ce qui ſera dit ſur les articles* 215 *&* 216 *de la coutume de Paris.*

(b) Si la jouiſſance ſuffiſoit pour établir une ſervitude, il pourroit arriver qu'un propriétaire, pour faire plaiſir à ſon voiſin, qui ſeroit ſon ami, lui permit d'ouvrir des vues ſur ſon héritage, ſouffrit les eaux de ſa maiſon s'écouler par la ſienne, & enfin par tolérance ne ſe plaignît point de quelques autres entrepriſes que ce voiſin auroit pu faire ſur ſon héritage pour ſa commodité; & que s'étant écoulé un long-tems ſans avoir fait ceſſer ces ſervitudes, faute d'y avoir fait attention, ou par mort; il pourroit arriver, dis-je, que ce voiſin en prit avantage,

5. Le

5. Le décret, tant volontaire que forcé, n'eſt pas un titre valable pour établir des ſervitudes ſur les héritages voiſins, au profit de l'héritage adjugé par décret, ſoit que l'adjudication en eût été faite, ainſi que l'héritage ſe pourſuit & comporte, & même que la déclaration des ſervitudes fût ſtipulée & énoncée dans le contrat volontaire ou dans le décret forcé, & l'ancien propriétaire en eût joui lors de la vente ou de la ſaiſie-réelle du décret, & que le nouvel acquéreur en eût joui pendant dix ans entre préſens, & vingt ans entre abſens, ſans y être troublé; parce qu'il ſe peut mettre par ſurpriſe telle déclaration que l'on voudra dans le contrat volontaire & dans le décret forcé des ſervitudes, dont l'ancien propriétaire n'auroit pas eu de titres plus formels pour être valables. Ainſi jugé par deux arrêts, l'un de la quatrieme chambre des enquêtes, du premier mars 1608, & l'autre de la cinquieme des enquêtes, du 20 juillet 1611. La raiſon eſt que le nouvel acquéreur n'a pas plus de droit de ſervitude qu'en auroit celui qui lui a vendu l'héritage, ou ſur lequel il a été ſaiſi & décrété (c).

& voulût s'attribuer un droit qu'il n'avoit point ſur l'héritage de ſon voiſin. Cet article 186 de la coutume de Paris a obvié à cet abus par ſa diſpoſition.

(c) Outre la raiſon que donne M. Deſgodets, il y en a une autre; on ne peut engager autrui ſans ſon aveu. Le contrat de vente d'un héritage eſt un acte qui ſe paſſe entre le vendeur & l'acheteur, ſans y appeller aucuns voiſins par conſéquent cet acte n'en peut engager aucuns. Le décret volontaire qui ſe pourſuit enſuite ſur le vendeur, ne rend qu'à purger les hypotheques qui pourroient être ſur l'héritage vendu. Il n'y a que les créanciers du vendeur qui ont intérêt de s'y oppoſer; il ſuffit que cette vente leur ſoit notifiée, pour qu'ils aient

6. Néanmoins, comme il eſt très-difficile aux héritages qui ſe vendent par décret forcé, d'en recouvrir les titres, ſi les ſaiſiſſans n'ont la précaution de faire inſérer dans la ſaiſie-réelle la déclaration & deſcription des ſervitudes actives que les héritages ſaiſis ont ſur leurs voiſins, & d'en faire faire mention expreſſe & formelle dans les autres procédures du décret, & qu'enſuite celui qui eſt l'adjudicataire & l'acquéreur faſſe dénoncer & ſignifier le décret avec ladite déclaration, & mention de ſervitudes, aux voiſins qui les doivent ſouffrir en leurs domiciles, auſſi-tôt que le décret & l'adjudication lui ont été délivrés : ſi leſdits voiſins n'y font point réponſe ni d'oppoſition aux ſervitudes pendant l'an & jour, le décret lui peut ſervir de titre, & en ce cas les ſervitudes ſont bien établies, afin qu'ils en puiſſent être certains pour s'en ſervir dans les changemens & nouvelles diſtributions qu'il pourroit avoir beſoin de faire dans ſon héritage.

7. Quelques auteurs, qui ont écrit ſur cet article 186 de la coutume de Paris, ont prétendu qu'il y a des ſervitudes de certaine nature, comme d'égouts d'eau qui paſſent d'un toit d'une maiſon ou d'un héritage dans un autre, qui ſe peuvent preſcrire par longue jouiſſance ; ce qu'ils n'ont pas bien expliqué. Il faut faire diſtinction de deux ſortes d'égouts ; ſavoir, les égouts publics

droit d'y former oppoſition. Cette vente leur eſt annoncée par les criées qui ſe débitent imprimées tous les mois chez le certificateur des criées ; mais les conditions de ces ventes n'y ſont point déclarées, par conſéquent les voiſins de ces héritages en criées ne peuvent connoître quand ils ont intérêt de s'oppoſer à ces décrets, & ne peuvent être engagés dans ces ventes, n'y étant point appellés. Il en eſt de même des décrets forcés.

& les égouts particuliers. Les égouts particuliers ſont apparens ou cachés. Les égouts apparens ſont les égouts des toits, couvertures d'ardoiſe, tuile, plomb, ou autres, par où l'eau dégoutte, les cheneaux qui écoulent les eaux par un godet; ceux dont les eaux s'écoulent par un tuyau, & les éviers, ruiſſeaux ou trous & gargouilles par où l'eau s'écoule en la ſuperficie du terrein; & les égouts cachés, ſont les gargouilles de pierre & les pierrées; l'une & l'autre recouvertes d'une dalle de pierre dure & de terre par le deſſus, & les aqueducs ſous terre. Lorſque tous ces égouts ont leur écoulement d'une maiſon ou d'un héritage ſur un autre héritage voiſin, il faut néceſſairement en avoir des titres valables, pour qu'ils ſoient reputés ſervitudes; mais lorſqu'il n'y a point de titres, ils ne peuvent jamais acquérir droit de ſervitude ſur l'héritage qui les ſouffre, quelque longue jouiſſance que les propriétaires de la maiſon ou héritages qui les poſſedent, en puiſſent avoir.

8. L'autre ſorte d'égout, dont la jouiſſance peut acquérir titre non-ſeulement de ſervitude, mais encore de propriété en certains cas, ſont les aqueducs publics dans les villes, & les petites rivieres & ruiſſeaux en campagne, qui ſervent à écouler les eaux de tout un pays, leſquels paſſent quelquefois ſur différens héritages, & auxquels chacun de ces héritages a droit de faire écouler ſes eaux, ſans que les autres en puiſſent empêcher.

9. Celui qui a droit de faire paſſer toutes les eaux de ſon héritage ſur l'héritage voiſin, ne peut pas changer l'endroit par où ces eaux paſſent, lorſqu'il a été une fois établi. Par exemple,

ſi c'eſt l'égout d'un toit qui tombe ſur le voiſin, il ne peut alonger cet égout, ni le changer de place, mais il le peut bien hauſſer & le baiſſer. Et ſi c'eſt un godet qui jette les eaux, ou que les eaux paſſent par un tuyau de deſcente, ou ſi les eaux paſſent par un trou au pied d'un mur, ou par un ruiſſeau en ſuperficie, ou par un aqueduc, ou autres égouts ſouterreins; tous ces différens paſſages & égouts d'eaux ne ſe peuvent pas changer d'un endroit en un autre, ſi ce n'eſt par accord & du conſentement du voiſin qui ſouffre la ſervitude.

10. Lorſque par un titre il eſt ſpécifié que les eaux d'une maiſon paſſeront & auront leur écoulement ſur un héritage voiſin, ſi celui qui a ce droit change la diſpoſition de ſa maiſon, il ne peut pas y faire paſſer une plus grande quantité d'eau que celle qui y paſſoit avant le changement. Par exemple, s'il y avoit à cette maiſon une certaine quantité de toits, de couvertures, une cour & une autre partie de logement qui eût écoulement de leurs eaux par l'héritage voiſin, & que le ſurplus de cette maiſon fût diſperſé en un jardin ou place vague dont les eaux n'euſſent point d'écoulemens, ou s'écoulaſſent par ailleurs, & que l'on y fît des bâtimens & des cours; les eaux de ces nouveaux bâtimens ne pourroient pas avoir leur écoulement par l'ancien paſſage. Mais ſi par le titre il eſt dit & ſtipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ſes eaux par un héritage voiſin, quelque changement de diſpoſition que le propriétaire faſſe faire ſur ſon héritage, il a droit de faire paſſer ſes eaux par l'héritage voiſin, pourvu que ce ſoit toujours par le même endroit, à l'exception des eaux étrangeres qu'il

ſeroit conduire ſur ſon héritage, comme une ſource & ruiſſeau d'eau, ou autrement, qui ſeroit hors de ſon héritage, & qu'il y feroit conduire pour y faire un réſervoir ou jet d'eau; la décharge deſquelles eaux étrangeres il ne pourroit pas faire paſſer ſur l'héritage de ſon voiſin (d).

(d) S'il eſt dit par titre indéfiniment que les eaux d'une maiſon s'écouleront par un héritage voiſin, je ne penſe pas que celui qui a ce droit de ſervitude, ne puiſſe pas faire écouler ſur cet heritage voiſin une plus grande quantité d'eau que celle que les couvertures des bâtimens & les cours de cette maiſon pouvoient produire lors de l'établiſſement de cette ſervitude. Premierement, celui qui s'eſt engagé de ſouffrir indéfiniment l'écoulement des eaux de cette maiſon, n'a pu prétendre que cette maiſon ſeroit perpétuellement dans l'état qu'elle étoit lors de l'établiſſement de cette ſervitude; il s'eſt engagé tacitement à ſouffrir les variations ordinaires, qui ne manquent jamais d'arriver dans la diſpoſition des édifices d'une maiſon, lorſqu'il n'a point mis de clauſe qui en fixe l'état. Secondement, cette ſervitude n'eſt pas ſeulement pour les eaux pluviales, elle comprend encore les eaux des cuiſines, & celles que le commerce de ceux qui peuvent occuper cette maiſon pourroit augmenter; par conſéquent il ne ſeroit pas poſſible de pouvoir fixer la quantité d'eau qu'une maiſon, dans un tel état, peut produire; cette quantité pouvant augmenter dans des tems & diminuer dans d'autres, & dépendant des circonſtances. Troiſiemement, il n'eſt pas probable que celui qui a établi cette ſervitude, ait prétendu charger ſa maiſon d'une ſervitude bien plus à charge pour ſa maiſon, qu'elle n'eſt nuiſible à ſon voiſin, & en même-tems qu'il a acquis le droit du paſſage des eaux de ſa maiſon ſur l'héritage d'autrui, il avoit contracté un engagement de ſa part de ne pouvoir changer la diſpoſition des lieux de ſa maiſon: & la ſervitude de ne pouvoir mettre en valeur ſa maiſon, en augmentant les bâtimens, ou les changeant, ſeroit pire que celle que ce voiſin ſouffriroit de cet écoulement d'eaux; ce qui n'eſt pas à préſumer, ayant cherché à procurer un avantage, & non à détériorer ſa maiſon.

Je ne penſe point encore que ſi cette maiſon avoit un terrein vague ou jardin, qui n'eût point d'écoulement ſur cet héritage voiſin, parce que les eaux s'imbiberoient dans les terres; je ne penſe point, dis-je, que le propriétaire de cette maiſon, en faiſant des cours pavées & des bâtimens au lieu & place de ce terrein vague ou jardin, ne puiſſe pas faire paſſer ſes eaux ſur l'héritage ſur lequel il a droit d'écoulement, par les raiſons qui ont été dites ci-deſſus. Si cependant ce changement de diſpoſition de cette maiſon augmentoit tellement le volume d'eau, que le canal deſtiné à recevoir leur écoulement ne fût pas capable d'y donner un libre cours, & que l'héritage aſſervi en ſouffrît un préjudice notable, pour lors celui qui auroit droit d'écoulement ſeroit tenu d'en diminuer le volume, en faiſant des puiſards ou autrement.

Si le jardin ou place vague de cette maiſon avoit un autre écoulement lors de l'établiſſement de la ſervitude, point de difficulté, qu'en changeant la diſpoſition de ce jardin ou place vague, il ne ſeroit point libre à celui qui a droit d'écoulement d'eau ſur ſon voiſin, d'y faire paſſer les nouvelles eaux de ſes nouveaux bâtimens, quoiqu'il lui fût plus utile de les faire paſſer chez le voiſin que par cet endroit, où ce jardin ou place vague avoit auparavant l'écoulement de ſes eaux; parce que pour lors celui qui s'eſt engagé à ſouffrir, par ſon héritage, l'écoulement des eaux de cette maiſon, n'eſt point cenſé y avoir compris les eaux qu'il avoit vu s'écouler par ailleurs, & qui avoient un écoulement marqué; il n'en ſeroit pas de même, comme il a été dit ci-deſſus, ſi ce jardin ou place vague n'avoit point d'écoulement marqué, parce qu'il ne ſeroit pas cenſé que cette place vague fût ainſi pour perpétuelle demeure.

M. Deſgodets ajoute: mais ſi par le titre il eſt dit & ſtipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ſes eaux par un héritage voiſin, quelque changement de diſpoſition que le propriétaire faſſe faire ſur ſon héritage, il a droit de faire paſſer ſes eaux par l'héritage voiſin; enſorte qu'il paroît que M. Deſgodets donne plus d'étendue au nom d'héritage qu'à celui de maiſon; ce qui eſt vrai pour la campagne, un héritage étant compoſé de biens de différente nature; mais dans les villes, une maiſon ou héritage ſont des termes ſynonymes; les maiſons des villes ſont compoſées de bâtimens, cours & jardins, &

11. S'il eſt dit par titres que les eaux pluviales paſſeront & s'écouleront par l'héritage voiſin, il n'y a que les eaux qui tomberont du ciel qui y doivent paſſer.

12. Si par titre il eſt dit qu'une maiſon ou héritage n'eſt tenue de ſouffrir que les eaux pluviales de la maiſon voiſine qui y paſſent, on ne peut pas y faire paſſer les eaux de cuiſine.

13. Si la maiſon qui a la ſervitude ſur l'autre de paſſer les eaux du bourgeois, praticien, marchand, artiſan, ou autres de conditions approchantes, eſt occupée enſuite par des perſonnes d'autre condition, comme rôtiſſeurs, chaircuitiers, cuiſiniers, bouchers, corroyeurs, tanneurs, teinturiers, faiſeurs de ſavon, & autres de tels métiers, ils ne pourront pas y faire paſſer leurs eaux, à cauſe de la puanteur (f).

14. Si une maiſon avoit droit de faire paſſer ſes eaux par une maiſon voiſine étant occupée

les héritages des villes contiennent les mêmes choſes; par conſéquent lorſqu'il eſt dit indéfiniment qu'une maiſon a droit d'écoulement d'eau ſur un héritage voiſin, cette maiſon a autant de droit ſur l'héritage voiſin, que ſi on s'étoit ſervi du terme d'héritage dans la ſtipulation de la ſervitude.

(f) S'il eſt ſpécifié dans le titre de ſervitude, qu'on ne pourra faire écouler les eaux d'une maiſon ſur une autre, que lorſque la maiſon qui a le droit d'écoulement ſera occupée par un bourgeois, praticien, ou autre de condition approchante, c'eſt-à-dire, par gens qui ne font qu'un uſage ordinaire de l'eau, tel qu'il convient pour l'utilité ſeule des ménages; pour lors, ſi cette maiſon venoit à être occupée par les autres perſonnes que cite M. Deſgodets, celui qui a droit d'écoulement ne pourroit prétendre de faire paſſer ſes eaux ſur l'héritage de ſon voiſin, parce que ce ſeroit changer la ſervitude, étant bien différent de recevoir des eaux ordinaires, ou des eaux de tels locataires.

par des perſonnes ordinaires, celui qui ſeroit d'une profeſſion à faire couler continuellement des eaux, ne les y pourra pas faire paſſer, parce que ce ſeroit des eaux étrangeres (g).

15. Il doit y avoir une grille de fer au trou par où paſſent les eaux d'une maiſon ſur l'héritage voiſin, afin d'empêcher que les ordures & autres immondices n'y paſſent.

16. Un héritage qui appartient à pluſieurs particuliers par indivis, ne peut point être chargé de nouvelles ſervitudes, ſans le conſentement de tous. La ſervitude peut bien s'acquérir par autant d'actes qu'il y a de propriétaires; mais elle ne peut en rien ſervir, que tous n'y aient conſenti.

17. Les ſervitudes, tant viſibles qu'inviſibles, ſe peuvent bien diminuer par celui qui a droit d'en jouir; mais elles ne peuvent s'augmenter ſans le conſentement de celui qui les ſouffre.

18. Quelques auteurs ont dit dans leurs commentaires ſur l'art. 186 de la coutume de Paris, que les anciennes maiſons religieuſes ne ſont point ſujettes à ſouffrir toutes les ſervitudes qui ſont réglées par la coutume entre les particuliers propriétaires des maiſons voiſines l'une de l'autre, &

(g) Il faudroit que l'excluſion fût marquée bien préciſément dans le titre de ſervitude, pour qu'une perſonne qui emploieroit beaucoup d'eau pour ſa profeſſion, ne pût pas faire écouler ſes eaux par l'héritage ſur lequel la maiſon qu'il occuperoit auroit droit d'écoulement d'eau, pourvu que ce ne fuſſent point des eaux puantes. Toutes maiſons doivent avoir un puits; & les eaux d'un puits ne ſont point cenſées étrangeres, étant très-ordinaire de faire uſage de ces eaux dans une maiſon: ainſi je crois qu'il ſeroit très-difficile de s'oppoſer à l'écoulement de ces eaux, ſuppoſé même que les locataires de cette maiſon employaſſent beaucoup d'eau de ce puits.

rapportent pluſieurs arrêts qui ont été rendus en faveur des maiſons religieuſes, ſans expliquer le fait dont il s'agiſſoit; ce qu'ils paroiſſent n'avoir pas bien entendu. Il faut diſtinguer les ſervitudes qui ſont établies par titres, que les maiſons religieuſes ſont tenues de ſouffrir, ainſi que les particuliers, d'avec les choſes qui ſont d'uſage, de tolérance, réglées par la coutume, comme d'avoir des vues à la hauteur de coutume dans les murs à ſoi ſeul appartenans, ſans moyens ſéparans les maiſons religieuſes d'avec celles des particuliers; les vues droites à ſix pieds de diſtance du milieu du mur mitoyen de clôture; & les vues de côté à deux pieds, leſquelles vues la bienſéance due aux maiſons religieuſes requiert être ſupprimées, en bouchant celles qui ſont de coutume au mur ſéparant ſans moyen l'héritage des monaſteres des religieux & religieuſes, de ceux des particuliers: & à l'égard des vues droites & de côté, les maiſons religieuſes ont la faculté de pouvoir élever au-deſſus des murs de clôture mitoyens, en payant les charges, pour empêcher l'eſpace de ces vues; bien entendu que la même choſe doit être auſſi réciproque à l'égard des vues des maiſons religieuſes ſur les maiſons & héritages des particuliers voiſins (*).

19. Celui qui vend un héritage, comme libre, ſur lequel il y a des ſervitudes, doit les dommages & intérêts à l'acquéreur (h).

(*) *Voyez ce qui ſera dit ſur l'article* 200 *de la coutume de Paris.*

(h) Il y a des cas dans leſquels, ſuivant moi, les dommages & intérêts ne ſuffiroient point pour un acquéreur. Par exemple, ſi un particulier avoit un terrein ſur lequel une maiſon voiſine eût droit de vue de proſpect, &

20. L'on ne doit point démolir les choſes ſur leſquelles il y a ſervitude, ſans qu'au préalable déclaration d'icelle n'ait été faite en préſence des voiſins intéreſſés duement appellés.

21. Quoique les ſervitudes ne ſe puiſſent point acquérir ſans titre, par quelque tems que l'on ait joui, néanmoins par la ſeconde partie de l'article 186 de la coutume de Paris, la liberté ſe peut réacquérir, & le titre de ſervitude ſe preſcrire par trente ans de non-jouiſſance entre âgés & non privilégiés; c'eſt à-dire, au cas que celui à qui la ſervitude étoit due, ne s'en ſoit pas ſervi pendant trente ans de ſuite. La raiſon de la différence eſt, que les ſervitudes ſont contraires à la nature des héritages qui ſont préſumés libres, ſi l'on ne juſtifie du contraire par un titre valable, ſuivi de poſſeſſion; & il faut rapporter le titre de leur conſtitution, toute poſſeſſion ſans titre étant préſumée une uſurpation.

22. Celui qui veut preſcrire une ſervitude eſt reçu à prouver, par témoins, que celui à qui la ſervitude étoit due, a ceſſé d'en jouir pendant trente ans conſécutifs; mais celui ſur lequel on veut preſcrire la ſervitude, peut auſſi prouver le contraire reſpectivement.

23. Il y a deux eſpeces de ſervitudes à diſtin-

qu'il eût vendu ce terrein à un autre, ſans l'avertir de la ſervitude à laquelle ce terrein étoit aſſujetti; dans ce cas, je ne penſe pas que des dédommagemens fuſſent ſuffiſans pour indemniſer cet acquéreur: lorſqu'il a acquis ce terrein, il a projetté vraiſemblablement d'y bâtir & d'en faire uſage, ſans quoi il n'en auroit pas eu beſoin. On n'achete point une place pour la laiſſer vague; par conſéquent je penſe que le ſilence gardé ſur une ſemblable ſervitude, doit donner lieu à la caſſation de la vente de cette place.

guer, leſquelles peuvent ſe preſcrire différemment l'une de l'autre; l'une en ceſſant de s'en ſervir, l'autre en ſouffrant qu'il ſoit fait quelque choſe contraire à la ſervitude, comme ſont les paſſages, les vues, l'écoulement d'eau, & autres ſervitudes ſemblables, leſquelles ſe preſcrivent ſi on ceſſe de s'en ſervir & d'en jouir pendant trente ans, par quelque empêchement de la part de celui qui doit ſouffrir la ſervitude, dont on ne s'eſt pas plaint en juſtice pendant ledit tems: mais les ſervitudes qui conſiſtent au ſeul état de l'héritage auquel elles ſont attachées, ne ſe preſcrivent pas, quoique l'on ne s'en ſerve pas, s'il n'eſt rien fait ſur ledit héritage contraire à la ſervitude. Par exemple, ſi par une ſervitude conſtituée au profit d'une maiſon, le propriétaire de l'héritage voiſin ne peut hauſſer ſa maiſon qu'à une certaine hauteur, ce dernier ne peut pas acquérir la liberté par trente ans, en ne faiſant rien de contraire à la ſervitude; mais s'il fait hauſſer ſa maiſon par-delà la hauteur preſcrite par le titre, & que le propriétaire de l'autre maiſon demeure dans le ſilence pendant trente ans ſans y former oppoſition, celui qui a hauſſé ſa maiſon a acquis la liberté contre le titre de ſervitude.

24. Ce n'eſt pas aſſez que celui qui poſſede des vues par ſervitude, les tienne fermées pour donner droit à celui qui les veut preſcrire, mais il faut que celui qui prétend réacquérir la liberté, faſſe quelque choſe de ſa part qui empêche l'uſage des vues, & que l'autre le ſouffre pendant trente ans ſans s'en plaindre.

25. Néanmoins ſi celui qui a droit d'avoir des vues ſur l'héritage de ſon voiſin, fait abattre ſa

maiſon, & la fait reconſtruire ſans y refaire les vues & les autres ſervitudes contenues dans ſon titre, & que la choſe demeure dans cet état pendant trente ans, le voiſin ſur lequel les ſervitudes étoient conſtituées, les peut preſcrire.

26. Si celui qui fait quelque choſe contre le titre de ſon voiſin, n'eſt pas conteſté pendant trente ans, il acquiert la liberté pour cette choſe ſeulement. Par exemple, ſi un mur qui ne doit être élevé qu'à une hauteur marquée par ſervitude, eſt élevé par un des voiſins dans une partie de ſa longueur, ſans conteſtation pendant trente ans, la liberté eſt acquiſe pour la partie qui a été élevée ſeulement, & non pour le reſte de ſa longueur.

27. Si celui qui, au préjudice d'un titre, auroit élevé une maiſon ou un mur, ou bouché des vues ou parties d'icelles, eût empêché l'uſage de quelque ſervitude, il peut être contraint dans les trente années, pour réacquérir la liberté de démolir tout ce qu'il aura fait conſtruire contre la ſervitude, & le rétablir comme il étoit ci-devant, avant qu'il en eût fait l'entrepriſe.

28. Les ſervitudes viſibles établies par titre ſur une maiſon ou héritage voiſin, ne ſe perdent pas par le décret de cet héritage voiſin; & la liberté de cet héritage ne s'acquiert point faute d'oppoſition au décret de la part de celui qui poſſede les ſervitudes viſibles, comme ſont les vues & les égouts, & autres ſemblables, parce que l'adjudicataire par décret ne les a pu ignorer.

29. Mais les ſervitudes occultes & ſecrettes ſe perdent faute d'oppoſition au décret de la maiſon ſur laquelle elles ſont prétendues, parce que l'adjudicataire eſt préſumé n'en avoir point eu

de connoiſſance. Ainſi jugé par pluſieurs arrêts, tant pour la ſervitude qui empêche l'exhauſſement ou élévation du mur d'une maiſon, que les vues de proſpect, & autres ſemblables.

30. Il n'en eſt pas de même de celui qui auroit une cave ſous une maiſon adjugée par décret, fondé ſur un juſte titre, parce que c'eſt une propriété, & non une ſervitude pour laquelle il n'eſt pas néceſſaire de s'oppoſer au décret. Ainſi jugé par arrêts des années 1607, 1609 & 1619.

31. Celui qui a une ſervitude ſur ſon voiſin, ſoit viſible ou inviſible, doit veiller à ſe la conſerver, & empêcher que celui qui ſouffre la ſervitude ne lui joue aucuns tours; & s'il arrive qu'il faſſe quelque entrepriſe ſur la ſervitude, lui ſignifier oppoſition : & il ne doit commencer aucune inſtance pour la ſervitude, ſans la continuer juſqu'au bout.

32. Sur ce qui eſt dit par cet article 186 de la coutume de Paris, que la liberté ſe peut réacquérir contre le titre de ſervitude par trente ans entre âgés & non privilégiés, l'on entend par privilégiés, les mineurs, les abſens du pays, les ſouverains, les châteaux des ſeigneurs & hauts-juſticiers, les égliſes, les communautés religieuſes, les colleges, les hôpitaux & autres de cette nature. A l'égard des mineurs, les trente ans ne commencent à courir que du jour de leur majorité; & s'il y a pluſieurs minorités & majorités, l'une après l'autre, l'on aſſemble le nombre des années de majorités juſqu'à l'accompliſſement des trente ans. Et pour les abſens, l'on compte du jour de leur préſence & retour à leur pays, en comptant auſſi ce qui s'eſt paſſé d'années de préſence avant leur départ. Et à l'égard des

communautés religieuſes, des égliſes, des hôpitaux royaux, des colléges, il faut quarante ans de non-jouiſſance, quoique préſens, au lieu de trente ans marqués pour les autres.

33. Si un de pluſieurs héritiers ou co-propriétaires, jouit ſeul de la ſervitude, cette jouiſſance conſerve le droit pour le tout, & empêche que la liberté ne puiſſe être réacquiſe contre ceux qui n'en ont pas joui, leſquels en peuvent jouir quand bon leur ſemble, & ſi un des héritiers ou co-propriétaires a remis ou quitté ſon droit de ſervitude, les autres qui ne l'ont pas remis, le conſervent en entier & pour le tout. Et c'eſt en ce cas que le mineur releve le majeur; enſorte que, quoique par la non-jouiſſance de trente ans, la liberté ſe puiſſe réacquérir contre le titre: ſi l'héritage à qui la ſervitude eſt due, appartient à un mineur & à un majeur, il n'y aura point de preſcription ni contre l'un ni contre l'autre, parce que le droit du majeur eſt conſervé par le mineur.

34. Ce que la coutume ordonne être obſervé entre les propriétaires, touchant leurs héritages voiſins, comme les contre-murs, les diſtances des vues droites & de côté, des bords & hauteurs d'enſeuillement ou appuis, des vues de coutume & leurs garnitures, de ſéparer les héritages par des murs de clôture & la hauteur de ces murs, d'avoir des aiſances chez ſoi, & autres réglemens, n'eſt point réputé ſervitudes, mais des devoirs réciproques de voiſinage.

35. Tout ce qui eſt dit ſur cet article 186 de la coutume de Paris, touchant les ſervitudes, ſe doit entendre, tant des ſervitudes urbaines que ruſtiques.

ARTICLE 187.

Qui a le ſol a le deſſus & le deſſous, s'il n'y a titre au contraire.

QUICONQUE a le ſol appellé l'étage du rez-de-chauſſée, a le deſſus & le deſſous de ſon ſol, & peut édifier par-deſſus & par-deſſous, & y faire puits, aiſemens, & autres choſes licites, s'il n'y a titre au contraire.

Conférence de l'article 187.

Melun, art. 191. Montfort, 74, 76. Mantes, 96, 98. Normandie, 609. Calais, 173. Dourdan, 66. 67. Sedan, 277. Reims, 366, 367. Bar, 186, comme à Paris.

Etampes, art. 74, ajoute : Et ne ſe peut preſcrire le deſſous par quelque tems que ce ſoit, encore qu'il fût centenaire, contre celui qui a ledit rez-de-chauſſée. Laon, 146, de même.

Melun, art. 192. Chacun peut lever ſon bâtiment tout droit à plomb & à ligne, ſi haut que bon lui ſemble, & contraindre ſon voiſin de retirer chevrons & toutes autres choſes qu'il trouvera portant ſur la place, empêchant le bâtiment qu'on y peut faire, non-obſtant quelque laps de tems que ce ſoit, fût-il de cent ans & plus. Sens, art. 99. Auxerre, 101. Troyes, 62. Châlons, 143. Amiens. 23. Berry, tit. 11, art. 17, de même. Sens, art. 105. Celui qui a égoût tombant ſur l'héritage d'autrui, eſt tenu de le retirer lorſque le voiſin veut bâtir. Auxerre, 108. Bar, 187. Sedan, 289, de même. Rennes, art. 687. On eſt tenu de bâtir à droit plomb. Nantes, 721, de même.

Arras, tit. 2, art. 15. Un poſſeſſeur d'héritage ne peut faire aucunes ſaillies ſur la rue au préjudice de ſes voiſins. Reims, art. 351, 352, 353, 354, 373, 374. Il eſt permis, en avertiſſant les échevins, de faire ſaillies ſur la rue ou de rétablir les anciennes, quand on les a fait conſtater avant de les démolir. Nivernois, ch. 10, art. 22 & 23, le defend, même de réparer les anciennes. Rennes, 698, de même.

Bayonne, art. 291. Il faut prendre alignement de la juſtice avant de bâtir ſur rue, pour quoi eſt dû 5 ſols tournois à chaque officier.

Amiens, art. 26. Défend de faire four public ou poſer une

ſeuil, étal, travers à chevaux, &c. ſans la permiſſion des échevins, & ſans avoir payé les droits ſeigneuriaux pour ce dus.

Lille, art. 226. Pour aſſeoir bornes entre héritages, il faut évoquer le lieutenant avec quatre échevins & les héritiers, en préſence deſquels elles ſeront poſées par ouvriers fermentés, en faiſant défenſes d'y toucher ou fouiller à un pied.

Deyren, dans la Haute-Auvergne. Terme entre deux terres, l'une haute, l'autre baſſe, eſt du ſupérieur; entre pré & terre, eſt au ſeigneur du pré. Saint Clément, dans la Haute-Auvergne. Au ſeigneur ſupérieur appartient le terme entre deux héritages, tant que les pieds du ſeigneur de l'héritage ſe peuvent étendre quand il eſt aſſis deſſus.

Marche, 328. Chacun peut mettre bornes entre ſes héritages ſans autorité de juſtice, à moins que ces terres ne faſſent limites de juſtices ou paroiſſes.

La Marche, 330. Terre & gorge entre un pré & une terre, eſt au ſeigneur du pré, s'il n'y a titre au contraire.

Saint-Omer, tit. 11, art. 14. 60 ſols pariſis d'amende pour celui qui arrache borne ou coupe une épine qui en tient lieu, ſi la borne eſt entre deux ſeigneuries, doit la même amende à chaque ſeigneur; s'il l'a fait par méchanceté, il y écheroit plus grande punition, à l'arbitrage du juge.

Explication.

1. La déciſion de cet article eſt, que celui à qui appartient le fonds d'un terrein, y peut planter & edifier par deſſus & par deſſous, à ſa volonté; & tout ce qui eſt planté ou édifié par-deſſus & par-deſſous, eſt cenſé lui appartenir, s'il n'y a titre au contraire; mais lorſqu'il y a titre au contraire, cette diſpoſition ceſſe; comme il arrive quelquefois que tel a le deſſus qui n'a pas le deſſous, même que l'un n'a le deſſus que juſqu'à une certaine hauteur, & un autre a depuis cette hauteur en amont.

2. Au commencement de cet article 187 de la coutume de Paris, il eſt dit, que quiconque a le ſol (appellé l'étage du rez-de-chauſſée) a le deſſus & le deſſous. Le ſol eſt ici entendu pour la ſurface du terrein en général; ce qui eſt dit & appellé l'étage du rez-de-chauſſée, eſt en amont.

Le

Le mot étage ne peut s'appliquer qu'à un édifice. Le mot d'étage, qui ſignifie quelque choſe d'élevé, devroit être ſupprimé, & dire ſeulement le ſol, appellé rez-de-chauſſée; ce qui expliqueroit généralement toute la ſurface du terrein, ſoit qu'il y eût édifice ou non.

5. Les juriſconſultes & praticiens ſe ſervent de deux termes pour diſtinguer les héritages; ils nomment la ſurface du terrein par le mot de ſol; & tout ce qui eſt planté ou édifié deſſus, & même deſſous, comme les puits, les caves & autres lieux ſouterreins, par le mot de ſuperficie. Ce dernier terme eſt très-impropre à la ſignification qu'ils y donnent; car le mot de ſuperficie ne ſignifie, par-tout ailleurs, qu'une ſurface qui ne peut être autre choſe que le ſol, & l'on ne doit rien changer aux termes du texte de cet article 187 de la coutume de Paris, qui ſe ſert de ces trois termes, le ſol, le deſſus du ſol, & le deſſous du ſol: ainſi le ſol eſt la ſurface ou ſuperficie du terrein; le deſſus du ſol ſignifie les plans d'arbres, les édifices, les ruiſſeaux, les rivieres, & tout ce qui eſt au-deſſus de la ſurface; & le deſſous du ſol ſignifie les édifices & lieux ſouterreins, comme caves, puits, égouts, carrieres, minieres, ſablonieres, glaiſes, ſources, conduites d'eaux, & le reſte.

4. Celui qui a le ſol de quelque héritage, doit jouir de tout ce qui eſt deſſous ſon ſol, de quelque profondeur que ce puiſſe être, s'il n'y a point de titre au contraire; ſoit pierre, ſable, glaiſe, maçonnerie, ſource d'eau, & généralement tout ce qui ſe peut nommer, ce qui s'appelle du droit particulier, & non du droit public, ni à l'égard du Roi qui a droit ſeul de faire

fouiller les héritages de ſes ſujets, pour en tirer l'or & l'argent, dont les mines lui appartiennent privativement à tout autre.

5. Les tréſors trouvés en un héritage appartiennent à celui à qui eſt l'héritage, & non à celui qui l'a vendu, quoique le tréſor y fût avant la vente; mais l'on en uſe tout autrement: car lorſqu'il eſt ſçu & manifeſté, le tiers eſt au ſeigneur haut juſticier, un autre tiers au propriétaire de l'héritage, & l'autre tiers au dénonciateur, ou à celui qui l'a trouvé.

6. Les héritages ne ſont ſéparés les uns des autres que par une ligne; de ſorte que s'il y a une clôture entre deux, ſoit de murs, ſoit de haies ou de foſſés, & qu'il n'y ait point eu de titre qui ſignifie que le mur, la haie ou le foſſé ait été fait ſur le fonds de l'un ou de l'autre héritage, la ligne du milieu du mur, de la haie ou du foſſé, fera la ſéparation, & ils ſeront cenſés avoir leur épaiſſeur ou largeur, moitié ſur l'un des héritages, & moitié ſur l'autre. Et lorſque l'on veut clorre les héritages, au lieu où il doit y avoir clôture, l'on donne l'alignement de la ligne du milieu de la ſéparation des héritages, & l'on fait l'épaiſſeur du mur, moitié d'un côté, & moitié de l'autre (a).

(a) La ligne du milieu de l'épaiſſeur du mur de clôture, de la haie & de la largeur du foſſé, fera la ſéparation des héritages, s'il n'y a point de titres ou marques qui dénotent que le mur, la haie ou le foſſé, appartient à un des propriétaires voiſins, au défaut de titres. Il y a des marques, au défaut de titres, qui font connoître que ces ſéparations ou clôtures appartiennent à l'un ou à l'autre des propriétaires voiſins. Exemple. Lorſqu'un mur de clôture n'eſt chaperonné que d'un côté, c'eſt une préſomption que ce mur appartient à celui du côté duquel

7. C'eſt toujours au droit du ſol, nommé rez-de-chauſſée, que les héritages ſont ſéparés, & où on doit prendre l'alignement de leur ſéparation, s'il n'y a de titre au contraire; de ſorte que s'il eſt néceſſaire de refaire quelque ancien mur ou cloiſon mitoyenne entre deux héritages, l'on examine leur aſſiette & l'endroit où étoit le rez-de-chauſſée dans le tems de leur ancienne conſtruction, ſoit que ledit rez-de-chauſſée ait été rehauſſé ou abaiſſé.

8. Lorſque l'on veut démolir un mur mitoyen caduc, ou autrement, pour le reconſtruire à neuf, l'on en doit prendre l'alignement avant que de le démolir, pour que le nouveau mur ſoit reconſtruit ſur ſes anciens veſtiges; & c'eſt au droit de l'ancien ſol ou rez de-chauſſée que l'on doit prendre cet alignement, préciſément au-deſſus de l'empatement de ſa fondation; & l'on ne doit

eſt le chaperon; ſans quoi ce propriétaire n'auroit pas ſouffert que toutes les eaux pluviales qui tombent ſur ce mur, ſe fuſſent écoulées de ſon côté. Cet indice n'eſt cependant pas ſuffiſant; il faut un titre qui aſſure la propriété de ce mur: mais pour une haie, lorſqu'il y a un foſſé ou jet de terre au pied de cette haie, la haie & le foſſé ſont cenſés appartenir à celui ſur lequel eſt le jet de terre; parce que ſi la haie avoit été la ſéparation des héritages, celui du côté duquel eſt le foſſé n'auroit pas ſouffert qu'on l'eût pris entierement ſur ſon terrein, ainſi que le jet de terre: & à l'égard du foſſé ſimple, lorſqu'il y a jet de terre, ce foſſé appartient en total à celui ſur lequel eſt le jet de terre, ſans quoi il n'auroit pas permis qu'on eût jetté ſur ſon terrein toutes les terres provenantes de l'excavation de ce foſſé. Ces marques ſont ſuffiſantes ſans titres; pluſieurs coutumes l'ont décidé ainſi. Le milieu de la largeur du foſſé ne fait la ſéparation des héritages, que lorſqu'il n'y a point de jet de terre, ou qu'il y en a des deux côtés également.

point avoir aucun égard à l'aplomb & à l'alignement de l'élévation du haut.

6. Il y a pluſieurs cas où il eſt difficile de connoître le véritable alignement des murs, lorſqu'ils ſont corrompus & déverſés : ſi le rez-de-chauſſée des deux héritages eſt au même niveau, & qu'il ſoit ſuivant l'ancien terrein naturel, qu'il n'ait pas été rehauſſé ni rebaiſſé, & qu'il n'y ait point de caves ni de trous creuſés de part & d'autre, l'on doit ſuivre préciſément l'alignement de l'ancien mur au-deſſus de ſa fondation, ſoit qu'il y ait empatement, ou qu'il n'y en ait point ; & y obſerver les coudes & les plis qui ſe trouveront au mur en cet endroit, & auſſi ſon épaiſſeur, quand même les empatemens de la fondation ſeroient inégaux, ou qu'il y eût empatement d'un côté & point de l'autre, ou que la fondation fût inégale & en porte-à-faux, d'autant que l'ouvrier ſe pourroit être trompé en faiſant la fondation, tant par la profondeur d'icelle que par les embarras des *contre-fiches* & autres inconvéniens ; & c'eſt au droit du ſol que les meſures ſe donnent plus juſtes ; & il ſe fait auſſi quelquefois des repriſes en fondation, dont ſouvent le milieu de l'épaiſſeur ne ſe rencontre pas préciſément ſous le milieu du mur (b).

(b) Il arrive preſque toujours, lorſque les plis & coudes que forme un mur mitoyen ne ſont pas conſidérables, que les propriétaires voiſins s'accordent & conviennent enſemble de ſupprimer ces plis & coudes, afin que leur mur mitoyen ſoit d'un droit alignement ; ce qui le rend bien plus fort & d'une bien meilleure conſtruction, ces plis & coudes en altérant la ſolidité : les experts ont ſoin d'y exhorter les propriétaires ; & pour lors les experts doivent faire une compenſation la plus juſte qu'ils peuvent, pour prendre ſur la place de l'un

10. Lorſque le rez-de-chauſſée a été rehauſſé par des terres rapportées, également des deux côtés, depuis la conſtruction de l'ancien mur, l'on doit faire des tranchées de côté & d'autre, juſqu'à l'empatement de l'ancienne fondation, pour avoir l'alignement & l'épaiſſeur du mur préciſément au-deſſus dudit empatement; & l'on doit obſerver la même choſe ſi le rez-de-chauſſée a été élevé plus haut d'un côté que de l'autre, en prenant toujours ſon alignement au droit du deſſus de l'ancienne fondation.

11. Si le mur avoit été conſtruit depuis le rehauſſement du rez-de-chauſſée, & qu'il fût au même niveau des deux côtés, l'alignement s'en prendroit de même, audit rez-de-chauſſée, au-deſſus de la retraite de l'empatement de ſa fondation, parce qu'ayant eu également des terres rapportées de part & d'autre avant la conſtruction du mur, il eſt à préſumer qu'il ne s'eſt pas déverſé d'un côté ni de l'autre dans ſa fondation.

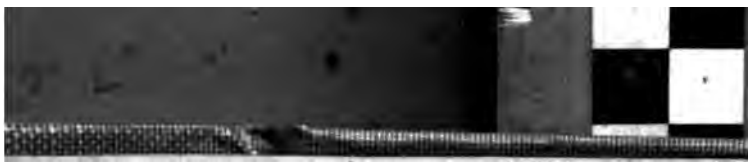
12. Néanmoins, comme il ſe rencontre ſouvent que les murs en fondation qui ſe font dans un terrein plein, ne ſont point dreſſés dans leurs paremens dans les terres, & ne ſont pas d'égale épaiſſeur dans leur longueur, la tranchée de leur

& de l'autre des propriétaires une égale portion de terrein, en rentrant l'alignement ſur l'un, & le faiſant reſſortir ſur l'autre, le plus également qu'il leur eſt poſſible.

Lorſque les plis & coudes ſont conſidérables, l'on ne peut mettre en pratique ce qui a été dit ci-deſſus, à moins qu'il ne s'agiſſe d'une reconſtruction totale des deux maiſons, entre leſquelles ce mur ſeroit mitoyen. Dans l'un & l'autre cas, les experts ne peuvent rien faire ſans le conſentement mutuel par écrit des parties intéreſſées; il faut qu'ils y ſoient autoriſés par un pouvoir particulier, auſſi écrit & ſigné ſur la minute de leur rapport.

fondation étant remplie de maçonnerie bloquée contre les terres ; & quand même ils ſeroient érigés entre deux lignes, comme il s'obſerve aux bonnes conſtructions, la difficulté de tendre des lignes dans le fond des tranchées, à cauſe de l'embarras des *étrefillons* qui retiennent les terres, fait que l'on a de la peine à les bien faire à plomb dans leur juſte alignement, & qu'ils ne peuvent faire connoître ſi le déverſement du mur en élévation au-deſſus du rez-de-chauſſée a fait changer ſon alignement, lequel fait quelquefois des plis & des coudes, quoiqu'il ait été conſtruit originairement en ligne droite. Lors, pour en avoir quelque certitude, autant que faire ſe peut, l'on obſervera ſi les endroits où il paroît des plis & des coudes, font un angle, ou ſi le parement du mur fait une ligne courbe ; car ſi les plis ou les coudes forment un angle au droit du rez-de-chauſſée, & que les portions entre leſdits angles ou coudes & les extrêmités du mur ſoient en ligne droite, c'eſt une preuve que le mur a été originairement conſtruit avec plis ou coudes. Mais ſi ſon alignement eſt en courbiere, & que le parement des pierres ſoit taillé droit à la regle, c'eſt un indice que le mur étoit originairement en droite ligne d'une extrêmité à l'autre, & que le mur déverſant de l'élévation, à fait fléchir la fondation plus d'un côté que de l'autre, particulièrement s'il y a des terres rapportées, ou que le terrein ſoit léger & ſablonneux.

13. Lorſqu'il y a des caves ou celliers au-deſſous du rez-de-chauſſée, creuſés également de part & d'autre aux côtés du mur en fondation, faiſant parement dans la profondeur deſdites caves, ſi ledit mur en fondation eſt déverſé, étant



en ſur-plomb d'un côté, & à fruit de l'autre, pour pouvoir connoître quel doit être ſon alignement au rez-de-chauſſée, il faut percer des trous au travers de la voûte, au droit des deux extrêmités du mur, & y lâcher des à plombs par étalonnement, à égale diſtance du parement du mur en fondation à chaque bout, au droit de l'aire des caves; y faire tendre dans le fond une ligne droite d'un étalonnement à l'autre, & une autre ligne droite au rez-de-chauſſée à plomb de celle du bas; percer le mur au rez de-chauſſée au droit de ſon empatement, & dans le fond des caves; obſerver ſi ſon épaiſſeur en fondation eſt égale à ſon épaiſſeur au rez-de-chauſſée; joint avec les retraites de l'empatement, & enſuite prendre les étalonnemens de la diſtance entre la ligne du fond & le parement du mur en fondation, au droit de l'aire de la cave, & rapporter les mêmes diſtances, en y augmentant les largeurs de l'empatement du mur du même côté, pour donner l'alignement du mur au rez de-chauſſée, à prendre de la ligne droite du haut qui ſera à plomb de celle du bas; & s'il ſe trouve que le mur en fondation faſſe plis ou coude au droit de l'aire des caves, faire même plis ou coudes à l'alignement du rez-de-chauſſée, & s'il eſt d'un droit alignement dans le bas de ſa fondation, le faire auſſi d'un droit alignement au rez-de-chauſſée, quelque plis ou coude que ſon déverſement lui ait cauſé (c).

(c) Cette maniere de donner un alignement ſeroit fort exacte, ſi on pouvoit la mettre en pratique ſûrement; mais cela ne ſe peut, par les raiſons ſuivantes. Lorſqu'il y a des caves d'un côté & d'autre d'un mur mitoyen, preſque toujours les voûtes ſont ceintrées du côté du

14. Si le mur mitoyen étoit en travers ſur le penchant d'un côteau, ou que le rez de-chauſſée

mur mitoyen, & portent ſur des contre-murs mis aux deux côtés du mur en fondation ſous le mur mitoyen; ces contre-murs doivent avoir neuf pouces d'épaiſſeur, outre les trois pouces d'empatement que doit avoir le mur en fondation ſous le mur mitoyen. Comme l'épaiſſeur de ces contre murs ſe prend de chaque côté ſur le terrein de chacun des propriétaires, les voiſins ne ſont point appellés à l'alignement de ces contre-murs; ainſi il peut arriver qu'on leur donne plus ou moins d'épaiſſeur: d'ailleurs, dans les caves d'ancienne conſtruction, l'on y trouve des contre-murs de toutes ſortes d'épaiſſeurs; ce qui arrive quelquefois par des repriſes faites après coup, où le voiſin n'eſt point appellé, le contre-mur étant aſſis entierement ſur le terrein de celui qui le fait conſtruire; par conſéquent on ne peut ſûrement donner un alignement au rez de-chauſſée des caves. Il arriveroit encore la même choſe ſi les voutes ne portoient point du côté du mur mitoyen, & qu'il ſervit de pignon à ces voûtes; parce qu'il auroit pu arriver qu'on eût fait des repriſes à mi-mur dans la fondation de ce mur mitoyen, ſans que l'autre voiſin s'en fût apperçu, à cauſe de la grande épaiſſeur qu'ont ordinairement les murs en fondation: ainſi on riſqueroit de tomber dans l'erreur en prenant ſes étalonnemens au rez-de-chauſſée des caves. Il eſt beaucoup plus ſûr de donner un alignement au rez-de-chauſſée du terrein: quand bien même un mur mitoyen en fondation ſeroit déverſé d'un côté, à fruit de l'autre, ce ne ſeroit pas une conſéquence que le pied du mur mitoyen au rez-de-chauſſée fût ſorti de ſon alignement, les voûtes entretenant au rez de-chauſſée le pied du mur mitoyen. L'on ajoutera encore que rarement les paremens des anciens murs en fondation ſe trouvent bons; les moilons, pour l'ordinaire, en étant ſi calcinés, qu'il ne ſeroit pas poſſible de trouver un parement ſur lequel on pût connoître l'alignement du mur, ne s'y trouvant que très-rarement de la pierre. Telles ſont les raiſons qui déterminent les experts à toujours donner les alignemens des murs mitoyens au rez de-chauſſée au-deſſus de l'empatement de leurs fondations.

fût plus bas d'un côté que de l'autre, il faudroit obſerver par des trous & tranchées ſes à-plombs & fruits, & ſes différentes épaiſſeurs à ſes deux extrêmités, joignantes les murs aboutiſſans; d'où on pourroit préſumer qu'il n'y auroit point eu de changement à ſes anciens à-plombs & épaiſſeurs, faire tendre une ligne au pied du mur, au-deſſus de l'empatement de ſa fondation du côté du plus bas rez-de-chauſſée, & ſuivre l'alignement qu'il auroit à cet endroit, & le profil & l'épaiſſeur de l'élévation à ſes deux extrêmités, c'eſt-à-dire, que l'on doit ſuivre le fruit ou talut qui ſe trouvera être aux deux extrêmités, depuis le plus bas rez-de-chauſſée juſqu'à la hauteur du plus haut, & l'épaiſſeur qu'il aura au droit du plus haut rez-de chauſſée; & ſi on trouve que ſon épaiſſeur n'eſt pas ſuffiſante dans la hauteur d'un rez-de-chauſſée à l'autre, & qu'il ſoit jugé de le faire plus épais à cet endroit, pour ſoutenir la charge & pouſſée du terrein le plus haut, la plus forte épaiſſeur ſe prendra par le côté du terrein le plus élevé juſqu'à ſon rez-de-chauſſée, & aux dépens du propriétaire de l'héritage le plus haut (d).

(d) Lorſqu'un mur mitoyen eſt ſitué en travers ſur le penchant d'une colline, enſorte que le rez-de-chauſſée d'un terrein eſt plus élevé que l'autre, & qu'il y a un talut depuis le bas rez-de chauſſée juſqu'au plus haut, pour ſoutenir la pouſſée des terres, & que l'élévation de ce mur mitoyen au-deſſus du plus haut rez-de-chauſſée eſt à plomb; M. Deſgodets prétend que, s'il s'agit de reconſtruire ce mur, il doit être remis dans le même état & talut qu'il étoit ci-devant, & que l'alignement s'en doit prendre ſuivant les deux rez-de-chauſſée; ce qui ſe peut faire ſi le propriétaire de l'héritage le plus haut y conſent; mais ſi ce propriétaire s'y oppoſe, le propriét-

taire de l'héritage le plus bas ne peut l'exiger. Je ſuppoſe que le propriétaire du terrein le plus élevé voulût ſupprimer ce talut, prétendant que cela lui fait perdre du terrein, & offrant de faire, depuis le plus bas rez-de-chauſſée juſqu'au ſien, un mur de telle épaiſſeur qu'il puiſſe ſoutenir la pouſſée de ſes terres ſans talut; pour lors je ne vois pas que le propriétaire du terrein le plus bas puiſſe s'y oppoſer: il eſt à préjuger que le propriétaire du plus bas rez-de-chauſſée n'aura pas ſouffert que l'on ait anticipé ſur ſon terrein pour prendre l'inclinaiſon de ce talut, & que le pied de ce talut n'a dû commencer à être planté qu'à l'endroit où ſeroit aſſis le mur mitoyen, ſi les deux rez-de chauſſée avoient été d'égale hauteur, parce que ce talut eſt inutile au propriétaire du plus bas rez-de-chauſſée: par conſéquent l'élévation de ce mur mitoyen au droit du plus haut rez-de-chauſſée, doit ſe trouver rejettée de toute l'inclinaiſon du talut du côté de l'héritage le plus haut: & s'il n'y a point de titres au contraire, ou qu'il n'y ait point quelques circonſtances qui dénotent que le propriétaire du terrein le plus bas a eu la complaiſance de laiſſer prendre ſur ſon terrein l'inclinaiſon du talut, on ne peut refuſer la demande du propriétaire du terrein le plus haut; & pour lors l'alignement de ce mur mitoyen doit ſe prendre du pied du talut au-deſſus de l'empatement de la fondation, & mettre au-delà du côté de l'héritage le plus haut, l'épaiſſeur de ce mur mitoyen, que l'on ſuppoſera être de dix-huit pouces, n'ayant point de déſignation certaine de l'épaiſſeur de ce mur mitoyen, & prendre l'épaiſſeur la plus néceſſaire pour le ſoutien des terres du côté de l'héritage le plus haut. Ainſi lorſqu'il s'agit de conſtruire un ſemblable mur mitoyen pour la premiere fois, & que le propriétaire de l'héritage le plus bas a la condeſcendance de permettre que l'inclinaiſon du talut ſe prenne ſur ſon terrein, afin que ce mur, au droit du rez-de-chauſſée le plus haut, ſe trouve planté comme ſi les deux terreins étoient de niveau: le propriétaire du terrein le moins élevé ne doit pas manquer de prendre une reconnoiſſance de ſon voiſin, comme le talut du mur a été pris ſur ſon terrein; ſans quoi il court le riſque expliqué ci-deſſus.

15. Si anciennement un mur mitoyen de clôture avoit été conſtruit, comme il eſt dit ci-deſſus, en travers ſur le penchant d'un côteau, ſur l'ancien terrein, de même hauteur de rez-de-chauſſée d'un côté que de l'autre, & que l'un des voiſins enſuite eût creuſé de ſon côté, & l'autre élevé des terres du ſien, joignant ledit mur, pour rendre chacun leur héritage de niveau, & que le mur ſe fût déverſé par la pouſſée des terres : pour avoir ſon alignement, il faudroit obſerver l'emplacement de ſes extrêmités à l'endroit de l'ancien rez-de-chauſſée du penchant du côteau, & l'alignement au pied du côté du plus bas rez-de-chauſſée, pour connoître s'il étoit d'un droit alignement, ou s'il y avoit des plis ou des coudes, & ſuivre la même ligne droite, ou les plis & les coudes au droit de la hauteur où étoit ſitué l'ancien rez-de-chauſſée du terrein du côteau, & faire le talut ou la plus forte épaiſſeur néceſſaire pour ſoutenir les terres dans la hauteur du terrein eſcarpé par le côté le plus bas au-deſſous de l'ancien rez-de-chauſſée du côteau, & la plus forte épaiſſeur, talut & fruit néceſſaire pour ſoutenir les terres rapportées par le côté de l'héritage le plus haut, & faire ledit mur au droit du rez-de-chauſſée le plus élevé de la même épaiſſeur qu'il avoit lors de ſa premiere conſtruction, au-deſſus de l'empatement de ſa fondation (e).

(e) Ce qui eſt dit par M. Deſgodets dans cet article, eſt une ſuite de ce qu'il a dit dans le précédent; & l'alignement du mur dont il parle, pouvoit ſe prendre, comme il a enſeigné, ſi le propriétaire de l'héritage du haut y conſentoit : ſinon il faudroit y procéder, comme il a été dit dans les notes de l'article ci-deſſus. A l'égard de

16. Celui qui édifie, ſoit deſſus ou deſſous ; doit bâtir à-plomb, & le voiſin ne peut pas l'empêcher, par aucune choſe, d'édifier deſſus ou deſſous ſon ſol, s'il n'y a titre au contraire.

17. Mais à l'égard d'un mur mitoyen qui ſerviroit à porter des édifices au long du travers d'un côteau, l'on doit obſerver ce qui eſt dit ci-deſſus pour l'alignement au droit du rez de-chauſſée de l'ancien terrein, & il doit être élevé à-plomb par ſon parement du côté de l'héritage le plus bas, depuis cet endroit de l'ancien terrein en amont; & depuis ledit endroit en en-bas, il doit y être fait la plus forte épaiſſeur, talut & fruit, par le côté dudit héritage le plus bas, pour ſoutenir le terrein juſqu'à la hauteur de l'ancien rez-de-chauſſée, & le contre-mur pour ſoutenir les terres rapportées ſur l'héritage le plus haut de l'autre côté, doit être fait de toute ſon épaiſſeur par ledit côté, pour ſoutenir l'élévation des terres rapportées au-deſſus de l'ancien rez-de-chauſſée, & ledit mur doit être réduit à ſon ancienne épaiſſeur au-deſſus du rez-de-chauſſée le plus élevé; enſorte qu'en cet endroit ledit mur mitoyen ſe trouve préciſément être à-plomb de ſon ancien alignement (f).

la plus forte épaiſſeur de ce mur pour ſoutenir les terres du côteau qui ont été baiſſées au-deſſous de la pente naturelle du côteau, laquelle doit être priſe, ſuivant M. Deſgodets, du côté de l'héritage le plus bas; ce qui formeroit une eſpece de banquette au pied de ce mur : je ne penſe pas que le propriétaire de l'héritage le plus élevé ſoit en droit de l'exiger. Voyez les notes ſur l'article 8 du commentaire de l'article 192 de la coutume.

(f) Si un édifice eſt ſitué en travers d'un côteau, & porte ſur un mur mitoyen, dont les terreins de côté & d'autre ſont de différentes hauteurs par l'excavation qui a

18. Quoique par cet article 187 de la coutume de Paris, il ſoit permis aux propriétaires des fonds de bâtir des édifices ſi haut qu'il leur plaît, & que la hauteur n'en ſoit point limitée, à la réſerve des murs de face ſur les rues, qui ſont ſujets à la police, & particulierement les pans de bois que l'on ne permet d'élever que de 48 pieds de hauteur au-deſſus du pavé de la rue : néanmoins lorſque l'on veut élever un édifice d'une grande hauteur, il faut que la ſolidité ſoit proportionnée à cette hauteur ; il faut auſſi que ce qu'on éleve ſoit licite, & alors on pourroit empêcher un propriétaire d'élever, ſans néceſſité, un mur de clôture entre ſon héritage & la maiſon de ſon voiſin, ſi haut que cette maiſon en ſoit obſcurcie, dans le deſſein de nuire à ſon voiſin,

été faite dans le terrein naturel du côté de l'héritage le plus bas, & par les terres rapportées au-deſſus du terrein naturel du côté de l'héritage le plus haut ; pour l'alignement de ce mur mitoyen, il faut obſerver ce qui a été dit dans la note des articles ci-deſſus : & à l'égard des contre murs ou plus fortes épaiſſeurs dudit mur mitoyen, il faut conſidérer ſur lequel des deux terreins eſt aſſis ledit édifice ; s'il eſt dans le terrein le plus bas, le propriétaire de l'édifice n'eſt obligé qu'à la plus baſſe fondation du contre-mur, pour ſoutenir les terres dans la hauteur qu'il a coupé le terrein naturel du côteau ; & le propriétaire voiſin eſt obligé de faire le ſurplus du contre-mur juſqu'au niveau des terres qu'il a rapportées ſur le terrein naturel du côteau. Si l'édifice eſt ſitué dans le terrein le plus haut, le propriétaire de l'héritage le plus bas n'eſt obligé qu'au contre-mur néceſſaire pour ſoutenir les terres qu'il a creuſées : mais le propriétaire de l'édifice eſt obligé non-ſeulement de faire un contre-mur de ſon côté, de telle épaiſſeur qu'il puiſſe contrebuter les terres rapportées, mais il doit encore prendre ſur ſon terrein la plus forte épaiſſeur dudit mur néceſſaire pour ſupporter ledit édifice.

ſous prétexte de ne vouloir pas être vu ; ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 4 février 1559, en faveur d'un nommé le Gras, dont le voiſin avoit fait élever un mur ſi haut, que ſa maiſon en étoit obſcurcie. L'arrêt ordonna que le mur ſeroit rabaiſſé à certaine hauteur. La même choſe a été confirmée par un autre arrêt du 29 janvier 1588 (g).

19. Il n'eſt pas permis à un voiſin d'abaiſſer ſon ſol plus bas que celui de ſon voiſin, ſans le ſoutenir, ni de hauſſer ſon ſol ſans ſoutenir ſon rehauſſement.

20. Si celui à qui appartient la ſurface d'un terrein veut y creuſer des caves ou autre choſe pour rabaiſſer ſon rez-de-chauſſée, il doit refaire le mur en fondation ſous le mur mitoyen, juſqu'à la profondeur de ce qu'il creuſera plus bas que ſon voiſin ; & outre ce y faire, par ſon côté, un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur, s'il y fait des caves voûtées ; mais ſi c'eſt un trou à découvert, ou qu'il rabaiſſe ſon rez-de-chauſſée, il doit faire le contre-mur d'une épaiſſeur ſuffiſante pour ſupporter les terres de ſon voiſin, à proportion de ce qu'il creuſera plus bas que le rez-de-chauſſée de ſondit voiſin : & s'il ſe veut diſpenſer de refonder le mur mitoyen, il doit laiſſer un eſpace de terre au moins de trois pieds de large, ſans être remuée ni fouillée, ſi c'eſt un terrein ſolide ; & un plus grand eſpace ſi le terrein eſt mouvant ou léger, au de-là de la face dudit mur mitoyen de ſon côté ; & outre ce, faire encore au-delà dudit eſpace de terre, un

(g) Il ſera parlé de l'éxhauſſement des murs mitoyens dans les notes de l'article 195 de la coutume.

contre-mur de qualité & épaiſſeur ſuffiſante pour ſoutenir les terres qu'il creuſera; & il doit donner de l'écoulement aux eaux pour qu'elles ne ſéjournent point dans le terrein qu'il aura creuſé, parce qu'autrement il devroit y avoir un plus grand eſpace de terre-plein, entre le trou & le mur mitoyen (h).

21. Lorſqu'une maiſon eſt poſſédée par deux différens propriétaires, dont l'un a le bas, & l'autre le deſſus, ils peuvent faire l'un & l'autre ce qu'il leur plaira dans la portion qu'ils poſſedent, pourvu toutefois qu'ils ne ſe cauſent pas de préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la ſolidité. Par exemple, celui qui a la partie inférieure de la maiſon, n'y pourroit pas faire une forge, parce qu'il incommoderoit le

(h) M. Deſgodets dit, que celui qui veut creuſer de ſon côté ſon terrein plus bas que le rez-de-chauſſée de celui de ſon voiſin, s'il ne veut pas reprendre le mur par ſous-œuvre, doit laiſſer un eſpace de terrein d'environ trois pieds, ſi c'eſt un terrein ferme entre le mur mitoyen & le trou qu'il veut faire; & outre ce, faire un contre-mur pour ſoutenir les terres: & que ſi le terrein eſt léger, il faut laiſſer un plus grand eſpace de terrein, & faire un contre-mur capable de retenir les terres. L'on peut faire ce que dit M. Deſgodets, lorſqu'il n'y a qu'un ſimple mur de clôture qui fait la ſéparation des héritages; car s'il y avoit un édifice appuyé ſur le mur mitoyen, il n'y auroit point de ſûreté de pratiquer ce que dit M. Deſgodets. Les terres que l'on laiſſeroit ſous le mur mitoyen & au-devant, ne ſeroient jamais auſſi ſolides avec le contre-mur qu'elles étoient auparavant, lorſqu'elles étoient entretenues par les autres terres qui les joignoient. Celui qui auroit creuſé ſeroit tenu du dommage, s'il arrivoit que le ſuſdit édifice vînt à s'écrouler par cette excavation: il ſeroit toujours plus ſûr de reprendre le mur mitoyen par ſous-œuvre; & outre ce, faire un contre-mur capable de ſoutenir la pouſſée des terres du voiſin.

propriétaire de la partie ſupérieure. Ainſi jugé par arrêt du 29 janvier 1672. Celui auſſi qui a la partie inférieure de la maiſon, ne peut pas changer les tuyaux de ſes cheminées de place ni de ſituation, ni en faire de nouveaux où il n'y en auroit point, & ainſi des autres changemens ou nouveautés qui paſſeroient au travers de la portion de maiſon appartenante à l'autre propriétaire.

22. Si celui qui a la ſurface du terrein n'a pas le deſſous, & que ſon voiſin y ait des caves avec titres, ledit voiſin eſt tenu de faire conſtruire & entretenir les murs, contre-murs & les voûtes des caves : & ſi le propriétaire de la ſurface veut élever un édifice au-deſſus, il peut ſe ſervir des murs des caves de ſon voiſin en fondation, en payant moitié de la valeur des murs dont il ſe ſervira, & les charges de ce qu'il élevera au-deſſus ; & le voiſin à qui appartiennent les caves, doit payer ſeul les contre-murs & les voûtes. Si le propriétaire de la ſurface a un paſſage, cuiſine ou cour au-deſſus de la voûte de ſon voiſin, il en doit faire & entretenir le pavé à ſes dépens, & empêcher que l'eau n'y pénetre; mais s'il n'y a qu'un jardin, chantier, place vague, au deſſus de la voûte, c'eſt à celui à qui elle appartient à la garantir de l'eau (i).

(i) La contribution expliquée dans cet article, n'eſt pas celle preſcrite par les coutumes qui en ont diſpoſé. Suivant M. Deſgodets, ſi un particulier étoit propriétaire du dernier étage d'une maiſon, & qu'un autre fût propriétaire de tous les étages & caves au-deſſous, il faudroit que le propriétaire de ce premier étage payât, 1° la moitié des murs au-deſſous de ſon étage, tant en fondation qu'en élévation, juſques ſous le plancher inférieur de ſon étage : 2°. la totalité des murs en la hauteur de ſon étage, & les pointes de pignons pour ſoutenir la couverture :

couverture : 3°. les charges des murs de ſon étage & des pignons. Il ſe trouveroit que ce propriétaire, qui n'auroit qu'une très-petite portion de cette maiſon, ſeroit chargé de l'entretien de la moitié de la totalité de ladite maiſon, ou de la moitié des frais de la reconſtruction, s'il s'en agiſſoit ; ce qui ſeroit très-onéreux à celui qui ne ſeroit propriétaire que du dernier étage de cette maiſon.

Dans le cas oppoſé, ſi un particulier étoit propriétaire ſeulement des caves d'une maiſon, & qu'un autre fût propriétaire du reſtant de ladite maiſon, ce dernier propriétaire, par la contribution de la moitié des murs en fondation, & par le paiement des charges de ſes murs au-deſſus, paieroit, pour ainſi dire, la valeur de la conſtruction des caves du premier propriétaire ; en ſorte que dans tous les deux cas, le propriétaire du haut de cette maiſon ſeroit toujours léſé ; & il en ſeroit de même ſi cette maiſon étoit partagée par moitié, c'eſt-à-dire, que l'un eût les caves avec deux étages au-deſſus, & l'autre les deux autres étages avec les greniers. Or, comme les loix tendent à conſerver l'égalité d'intérêt entre les hommes, cette contribution ne peut avoir lieu. Je me ſuis étendu ſur cette matiere, parce qu'il y a pluſieurs avis donnés par gens de l'art, qui ont été conformes à celui de M. Deſgodets, & dont l'exécution s'eſt enſuivie au dériment des parties intéreſſées.

La coutume de Paris n'a point décidé ſur cette contribution ; mais pluſieurs autres coutumes l'ont fixée. La coutume d'Auxerre, art. 216, dit que *ſi le bas d'une maiſon appartient à un particulier, & le haut à un autre, celui à qui appartient le bas, eſt tenu de conſtruire & entretenir tous les murs de ladite maiſon, juſqu'à l'étage qui appartient à l'autre, & fournir les poutres, ſolives & aires du plancher ſupérieur de ſa dépendance ; & le propriétaire du haut eſt tenu ſeulement du carreau au-deſſus dudit plancher, & du reſtant des murs, ainſi que de la couverture de ladite maiſon, & ſeront tenus pareillement chacun de la montée ou eſcalier dans les étages à eux appartenans.* Ainſi ſi un particulier n'étoit propriétaire que du rez-de chauſſée & des caves d'une maiſon, il ne contribueroit point à l'eſcalier, il ne ſeroit tenu que de la deſcente des caves.

La coutume de Montargis, art. 15 ; celle de Nivernois, art. 3 ; celle de Bourbonnois, art. 517 & 518 ; celle

d'Orléans, art. 257. Berry, art. 15 & 16; Bretagne, art. 714, &c. diſent toutes la même choſe : ainſi par la diſpoſition de ces coutumes, chacun des propriétaires entretient ſeulement les murs des étages qui lui appartiennent ; & les propriétaires du haut ne contribuent point aux murs au-deſſous, quoiqu'ils leur ſervent d'appui & de ſoutien, & ils ne paient point de charge.

Suivant ces coutumes, l'égalité des charges eſt aſſez bien gardée entre les propriétaires ; le propriétaire de la partie inférieure de ladite maiſon ſupporte à la vérité la charge & le fardeau de la partie ſupérieure de cette maiſon ; mais pour le dédommager, le propriétaire de la partie ſupérieure eſt tenu d'entretenir, à ſes frais ſeul, la couverture en entier, charpente, & tuile ou ardoiſe ; ce qui eſt une charge ſujette à un entretien continuel ; qui équivaut en quelque façon celle du propriétaire du bas de cette maiſon L'entretien des murs des étages de cette maiſon, lorſqu'il s'agit d'y faire travailler, eſt d'une plus grande dépenſe que celui de la couverture ; mais il n'arrive pas ſi ſouvent; l'entretien de la couverture étant continuel, & le ſeul pour lequel on fait des marchés à l'année.

Si le propriétaire de la ſurface a un paſſage au-deſſus de la voûte de ſon voiſin, il doit faire réparer & entretenir le pavé de ſon paſſage à ſes dépens, empêcher que l'eau ne pénetre la voûte de ſon voiſin, ſuivant M. Deſgodets. Cela eſt vrai, lorſque ce paſſage conduit à une cour, ou un chantier, ou place vague, dont les eaux ſortent par ce paſſage ; mais lorſque les eaux de la cour ou du chantier & place vague ne paſſent point par ce paſſage, & qu'elles s'imbibent dans les terres, ce propriétaire n'eſt pas tenu de faire paver au-deſſus de la voûte de ſon voiſin, s'il ne le veut : il n'en eſt pas de même s'il a une cuiſine au-deſſus de cette voûte : il eſt tenu de faire paver le deſſus de cette voûte, pour empêcher les eaux de ſa cuiſine de la pénétrer & de l'endommager.

S'il s'agiſſoit, dans les maiſons ainſi partagées, de faire des étaiemens, par exemple, s'il étoit néceſſaire de reprendre par ſous-œuvre la partie inférieure d'une de ces maiſons, laquelle appartiendroit à un particulier, & qu'il fût néceſſaire pour cet effet d'étayer la partie ſupérieure

23. Si celui qui eſt le propriétaire de la ſurface au rez-de-chauſſée, n'a pas le deſſous ni le deſſus, & qu'il n'ait que le paſſage ſeulement, le paſſage doit être ſpécifié dans le titre, tant pour ſon emplacement que pour ſa largeur entre les murs, & ſa hauteur entre le rez-de-chauſſée & le deſſous du plancher de ſon voiſin; & s'il convient reconſtruire les murs des côtés du paſſage, celui à qui appartient l'héritage de l'autre côté à droite & à gauche, doit payer la moitié du mur, le propriétaire du paſſage le quart dans la hauteur de ſon paſſage ſeulement, & de trois pieds en fondation; & celui qui a le deſſus, l'autre quart; & outre ce, il doit payer la moitié de la plus baſſe fondation & de l'élévation au-deſſus dudit paſſage à lui ſeul appartenante, & les charges ſuivant la coutume, à celui à qui eſt le paſſage, à proportion du quart de toute l'épaiſſeur du mur, c'eſt-à-dire, la moitié des charges ordinaires (*k*).

qui appartiendroit à un autre particulier, il eſt queſtion de ſavoir aux dépens de qui ſe devroient faire ces étaiemens: il paroitroit naturel que ce fût aux dépens du propriétaire de la partie ſupérieure, qui eſt celle qui a beſoin, d'être ſoutenue; cependant, ſuivant la diſpoſition des ſuſdites coutumes, je penſe que, puiſqu'elles ont aſſujetti le propriétaire de la partie inférieure de cette maiſon, d'entretenir à ſes dépens ſeuls les murs de cette partie inférieure, quoiqu'ils ſupportent la partie ſupérieure, il faut conclure que ce qui occupe la place de ces murs, doit être auſſi fait aux dépens du propriétaire de la partie inférieure; & par conſéquent le propriétaire du haut de cette maiſon ne doit point contribuer aux étaiemens.

(*k*) M. Deſgodets, dans cet article, a ſuivi le principe qu'il a établi dans le précédent, que nous avons fait voir être contraire à la diſpoſition de toutes les coutumes qui

ont prononcé ſur ces héritages, & ne pas garder l'égalité des charges entre les propriétaires.

Suivant ces coutumes, dans le cas propoſé par M. Desgodets, s'il s'agiſſoit de reconſtruire les murs d'un paſſage qu'auroit un particulier dans l'héritage d'autrui, c'eſt-à-dire, dans un corps de bâtiment appartenant à un autre, le deſſus ni le deſſous du paſſage n'appartenant point au propriétaire du paſſage, ce propriétaire doit contribuer pour moitié au rétabliſſement & à la conſtruction de ces murs, juſqu'à la hauteur du paſſage ſeulement, depuis ſon ſol, c'eſt à-dire juſqu'au-deſſous du pave du paſſage; & les propriétaires des héritages joignant ledit paſſage, doivent contribuer à cette reconſtruction pour l'autre moitié: & à l'égard des murs au-deſſus ou au-deſſous du paſſage, ils ne regardent point le propriétaire d'icelui, & il n'eſt dû aucunes charges de la part d'aucuns deſdits propriétaires.

Le propriétaire du paſſage en queſtion ſeroit encore tenu des pieds-droits ſur la rue, de moilon ou pierre, qui formeroient la baie d'entrée de ce paſſage, & encore de ceux qui ſeroient à la baie de ſon extrémité juſqu'au milieu de l'épaiſſeur des murs à droite & à gauche de ce paſſage, & en la hauteur d'icelui ſeulement, ces pieds-droits formant la tête des murs & les baies de ce paſſage.

Le pavé du paſſage, le ſeuil de la baie d'entrée & la porte regardent auſſi le propriétaire du paſſage.

Si ce paſſage étoit commun à pluſieurs propriétaires, ou qu'il conduisit à différens héritages, la contribution expliquée ci-deſſus ſeroit payée par égales portions entre ces propriétaires, c'eſt-à-dire, que ſi ce paſſage étoit commun à deux héritages, ces propriétaires paieroient chacun un quart des murs & des pieds-droits, & moitié du pavé, du ſeuil & de la porte d'entrée, & ainſi des autres, s'il y avoit un plus grand nombre de propriétaires.

A l'égard du plancher au-deſſus de ce paſſage & des ceintres ou poitraux au-deſſus des baies & d'entrée & de ſortie dudit paſſage, pluſieurs prétendent que le propriétaire du paſſage n'en doit point être tenu, en diſant qu'il n'a beſoin que de paſſer; & qu'un paſſage n'eſt point une habitation, que par conſéquent il n'a pas beſoin d'être couvert.

Les autres répondent que ce paſſage n'auroit pas be-

ſoin d'être couverts s'il s'agiſſoit d'un ſimple paſſage dans un héritage ou dans un terrein non occupé par des bâtimens ; mais que s'agiſſant d'un paſſage au travers d'un corps de bâtiment, que ce paſſage ne pouvoit être formé & obſervé que par des ceintres & poitraux au-deſſus de ſes baies, & par un plancher au-deſſus de ſon étendue; que par conſéquent, aux termes des coutumes ſuſdites, le propriétair du paſſage devoit être tenu ſeul des ceintres ou poitraux au-deſſus de ſes baies d'entrée & de ſortie, & des ſolives du plancher avec l'aire de Plâtre au-deſſus ſeulement, le carreau étant à la charge de propriétaire du deſſus du paſſage.

Ils ajoutent, au ſurplus de la diſpoſition des coutumes, que cette contribution eſt plus conforme à la droite raiſon ; qu'une maiſon qui eſt chargée d'une pareille ſervitude, eſt bien aſſez grevée par les incommodités que produit un ſemblable paſſage, ſans encore que le propriétaire de cette maiſon ſoit tenu des choſes néceſſaires pour former ce paſſage, que d'ailleurs le propriétaire du paſſage eſt libre d'en diſpoſer autrement ; qu'il en peut faire, par exemple, une boutique, dans lequel cas le propriétaire du paſſage ſeroit, ſans difficulté, tenu du plancher, des ceintres ou poitraux au deſſus de ſes baies, aux termes des coutumes ; qu'il ne s'agiſſoit point de l'uſage actuel que feroit ce propriétaire du paſſage, mais de ce qu'il étoit libre d'en faire ; que ſa propriété n'étoit point reſtreinte, & ne devoit par conſéquent point être exceptée de la diſpoſition des coutumes ſuſdites.

Ce dernier ſentiment me paroît le plus équitable & le plus conforme à la diſpoſition des coutumes qui ont parlé des héritages ou maiſons partagées entre différens propriétaires.

Si cependant ce paſſage ne ſervoit qu'à conduire à un autre héritage, & qu'il fût ſtipulé un ſimple droit de paſſage, ſans aucune propriété d'icelui, étant libre au propriétaire de l'édifice dans lequel ſeroit le paſſage, d'y percer des baies, des portes pour la commodité de ſon édifice, je ne penſe pas que le propriétaire du droit de paſſage dût contribuer à aucunes des choſes expliquées ci-deſſus ce propriétaire n'auroit beſoin que de paſſer, & il lui ſeroit fort indifférent que ce fût au travers d'un bâtiment ou d'une cour, ou autrement.

24. Si quelqu'un a un paſſage au rez-de-chauſſée au travers de l'héritage de ſon voiſin, dont la hauteur & largeur ſont ſpécifiées & marquées par le titre, & que par la ſuite le rez-de-chauſſée de la rue vienne à s'élever, enſorte que le paſſage ne puiſſe plus avoir ſa hauteur, il faut faire diſtinction, & obſerver premierement ſi la meſure cottée pour la hauteur du paſſage ſpécifiée dans le titre, eſt à compter du rez-de-chauſſée de la rue, ou ſi le paſſage ſert, par le titre, à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient. En l'un & l'autre de ces cas, le plancher au-deſſus du paſſage doit être relevé à proportion de ce que le rez-de chauſſée l'a été, pour que le paſſage ait toujours ſa même hauteur; & celui à qui il appartient doit payer ſeul la dépenſe pour ce changement, & le deſſous du nouveau rez-de-chauſſée du paſſage appartiendra à celui qui a le deſſus; mais s'il s'en veut ſervir, la voûte au-deſſous dudit paſſage ſera faite à ſes dépens; & au cas que le deſſous du paſſage appartienne à un autre particulier, celui qui auroit le deſſous n'y changeroit rien, & la hauteur entre l'ancien rez-de-chauſſée & le nouveau, appartiendroit à celui qui auroit le deſſus du paſſage (l).

(l) Cette diviſion ne peut avoir lieu dans tous les cas il ne ſeroit pas juſte qu'un pere de famille qui auroit deſtiné un paſſage de dix pieds de haut dans un cors-de-logis, ſur une rue, pour ſervir à un héritage ſur le derriere, & le niveau de la rue venant à changer, il ne ſeroit pas juſte, dis je, que le propriétaire du corps-de-logis ſur rue fût tenu, dans tous les cas, de ſouffrir l'exhauſſement de ce paſſage juſqu'à ce qu'il ait dix pieds de hauteur. 1. Le pere de famille a fixé que ce paſſage auroit dix pied de hauteur, ſouvent parce qu'il avoit cette hauteur lors de la deſtination qu'il en a faite. 2. Ce

relevement de pavé ne ſe fait que pour le bien public. 3. Le propriétaire ſur rue n'eſt pas plus tenu du bien public que le propriétaire ſur le derriere ; par conſéquent ces deux propriétaires doivent en ſouffrir également.

Le rehauſſement du pavé de la rue cauſeroit au propriétaire ſur rue les dommages ſuivans : 1. Si c'étoit des boutiques qui fuſſent aux côtés de ce paſſage de ſervitude, ces boutiques deviendroient enfoncées, humides, & d'une bien moindre location qu'elles n'étoient, lorſqu'elles étoient au niveau du pavé de la rue, & ſi ce pavé de la rue étoit relevé conſidérablement, il pourroit arriver qu'il ne fût pas poſſible d'occuper ces boutiques, & qu'elles ne deviſſent plus que des ſouterreins 3. Si c'étoit des ſalles ou cuiſines, outre l'humidité, ces ſalles ne ſeroient plus éclairées comme elles l'étoient ci-devant, & le propriétaire ſeroit obligé de rehauſſer ſes appuis de croiſées, ce qui, outre l'incommodité, lui occaſionneroit de la dépenſe : ſi c'étoit des cuiſines, les eaux ne pourroient plus s'écouler dans la rue, & il ſeroit obligé, ſi le rehauſſement du pavé étoit grand, de les faire écouler dans un puiſard ; ce qui rendroit ces cuiſines bien moins ſaines & moins habitables par l'infection que produiſent ordinairement ces puiſards, & cauſeroit beaucoup de dépenſe à ce propriétaire.

Les dommages que cauſeroit ce rehauſſement de pavé au propriétaire de l'héritage du fonds, ſeroient : 1. De ne pouvoir faire ſortir de la cour ſes eaux, & de ſe trouver dans la néceſſité de les faire tomber dans un puiſard. Si cette maiſon ſur le derriere étoit propre à recevoir des équipages, elle ne pourroit plus ſervir à cet uſage, le paſſage devenant trop bas, ce qui pourroit diminuer pareillement le loyer de cette maiſon l'on voit que les dommages ſont à peu près égaux de part & d'autre.

Par conſéquent les charges étant à peu près égales, il ne ſeroit pas juſte de ſurcharger le propriétaire de la maiſon ſur rue, en l'obligeant de ſouffrir le rehauſſement de ce paſſage, ce qui romproit le plein-pied d'un premier appartement, & le rendroit, pour ainſi dire, inhabitable ; par conſequent la déciſion de M. Deſgodets doit être modifiée.

Point de difficulté que ſi la maiſon ſur rue étoit en te

25. L'on doit ſecondement obſerver ſi la hauteur du paſſage n'eſt point ſpécifiée dans le titre être à compter du rez-de-chauſſée de la rue, & qu'il ne ſerve point à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient, ou que les eaux ſe puiſſent naturellement écouler par ailleurs; il ſuffira de donner une pente douce pour faire monter les carroſſes ou charrettes au nouveau rez-de-chauſſée de la rue, ſi le paſſage eſt à porte

état quil fallût la rebâtir; pourlors le propriétaire de cette maiſon ne pourroit pas ſe diſpenſer, dans la reconſtruction nouvelle, d'obſerver le paſſage de ſervitude dans la même hauteur & largeur fixée par la deſtination du pere de famille, ou autre titre.

Le ſentiment de M. Deſgodets auroit encore lieu, ſi l'héritage ſur la rue ne conſiſtoit qu'en la largeur de ce paſſage: & qu'il n'y eût qu'une piece au-deſſus, ajoutant à cela que la maiſon ſur le derriere fût de grande étendue, parce que le propriétaire ſur rue n'auroit qu'une piece au premier étage plus baſſe qu'elle n'étoit ci-devant; ce qui feroit un dommage de peu de conſéquence, & que celui que ſouffriroit le propriétaire ſur le derriere ſeroit incomparablement plus grand.

Cette déciſion vaudroit encore, ſi le pavé de la rue étoit tellement élevé qu'un homme ne pût pas paſſer librement par le paſſage dont eſt queſtion; dans ce cas, on ne pourroit ſe diſpenſer de le relever.

Mais dans le cas où la maiſon ſur la rue, & celle ſur le derriere ſeroient de bonne conſtruction & en état de ſubſiſter pendant long-temps, que le pavé ne fût pas tellement relevé qu'un homme ne puiſſe paſſer librement par ce paſſage; pourlors il faudroit laiſſer ce paſſage dans l'état où il ſe trouveroit en conſervant au propriétaire du paſſage le droit pour l'avenir, en cas de reconſtruction.

Par ce qui a été dit ci-deſſus, il eſt aiſé de ſentir qu'on ne peut donner de déciſion juſte ſur ce paſſage; qu'elle dépend des circonſtances; & que pour pouvoir en juger, il faut connoître le tort que l'un & l'autre des propriétaires ſouffre du relevement du pavé.

cochere, ou une pente douce pour y mettre des marches, ſi le paſſage a moins de quatre pieds & demi de large; il faut élever le plancher au-deſſus, ſuivant la rampe de la pente douce ou des marches, & laiſſer le reſte de la longueur comme il étoit anciennement : le propriétaire du paſſage doit payer dans tous ces cas, la dépenſe pour le changement du paſſage, & du plancher au-deſſus (m).

26. Mais ſi la hauteur du paſſage n'eſt point marquée dans le titre, & que le rez-de-chauſſée de la rue vienne à s'élever, comme dans les cas précédens, il ſuffira de lui donner neuf pieds de hauteur s'il eſt à porte cochere, & ſept pieds ſi c'eſt un paſſage à porte bâtarde, ſuppoſé que le paſſage fût plus haut anciennement; car s'il étoit anciennement plus bas que les hauteurs marquées ci-deſſus, il ne doit pas être refait plus haut qu'il n'étoit (n).

27. Si un voiſin, par inadvertence, fouilloit ou faiſoit fouiller en l'héritage de ſon voiſin, & le dégradoit en ôtant les matieres ſolides & fermes, comme ſables, glaiſes, terres franches, rocs, pierres & autres choſes ſolides ſur leſquelles l'autre auroit pu bâtir; il doit faire de la maçonnerie capable de porter un bâtiment à l'endroit du lieu dégradé; & outre ce, être garant pendant trente

(m) L'on ne peut poſer le plancher au-deſſus de ce paſſage en rampe douce; il faut qu'un plancher ſoit poſé de niveau ou du moins que la pente ſoit inſenſible, autrement la piece au-deſſus du paſſage ſeroit inhabitable.

(n) Neuf pieds de hauteur ſuffiſoient, du tems de M. Deſgodets, pour un paſſage de porte cochere, vu que les équipages étoient bien moins élevés qu'ils ne le ſont aujourd'hui : préſentement on ne peut donner moins de dix pieds de hauteur à un paſſage de porte-cochere, pour que les carroſſes puiſſent y paſſer.

ans de l'événement de la dégradation. Ainſi jugé par arrêt du 21 mai 1649, en la troiſieme chambre des Enquêtes, entre les ſieurs Joly, Martin, & la veuve Marchand, demandeurs, & les chartreux de Paris, intervenans; contre les ſieurs Tirate & Saint-Amant, défendeurs, touchant les fouilles d'une carriere ſous les héritages des demandeurs, ſitués entre la rue du Faubourg ſaint Jacques & la rue d'Enfer (o).

28. Les créanciers du fonds de terre ont prétendu que leurs dus ne devoient pas être diminués, & que quoiqu'il y eût ſur le fonds des bâtimens, ils n'étoient pas ſujets à ventilation. La cour, conſidérant l'intérêt de tous les créanciers privilégiés, a ordonné, par ſon arrêt du 7 février 1693, que ventilation ſeroit faite, tant du fonds de terre que des bâtimens, & même de la charpenterie ſéparément (p).

(o) Il faut diſtinguer l'eſpece d'héritage qui a donné lieu au jugement rendu dans l'arrêt du 21 mai 1649. Il s'agiſſoit d'héritages ſitués dans les fauxbourgs de Paris, par conſéquent propres à être bâtis; car s'il avoit été queſtion d'héritage en pleine campagne, le jugement en auroit été différent; celui qui auroit entrepris ſur l'héritage d'autrui, auroit pu être condamné à reſtituer le prix des matériaux enlevés de l'héritage voiſin, à faire des piliers aux endroits où il y auroit eu à craindre que la ſuperficie de la terre ne s'enfonçât par les trop grandes excavations qu'on auroit faites. Dans le premier cas même, ce jugement ſeroit ſuſceptible de modifications, ſans quoi un voiſin qui auroit eu le malheur, par inadvertence, d'anticiper ſur le terrein de ce voiſin, courroit riſque d'être ruiné, parce qu'il ne tiendroit qu'à ce voiſin de dire qu'il veut bâtir en toute l'étendue de ſon terrein, quoiqu'il n'en eût pas réellement le deſſein; ainſi ce jugement ne peut s'étendre à toutes ſortes de circonſtances.

(p) La ventilation d'un héritage eſt la diſtinction faite

29. Cet article 187 de la coutume reçoit une limitation pour les lieux dans leſquels il eſt défendu de bâtir par les ordonnances, comme les anciennes limites de Paris; ce qui eſt remarquable en ce lieu, où quiconque a le ſol, ne peut pas élever des bâtimens. Les Rois Henri IV & Louis XIII ont fait pluſieurs édits & ordonnances, portant défenſes de faire de nouveaux bâtimens hors les limites & autres lieux, portés par leſdites ordonnances, a peine de démolition des bâtimens & édifices, confiſcation des matériaux, de l'héritage; & défenſes aux maçons, charpentiers & autres artiſans & ouvriers, d'entreprendre aucuns deſdits bâtimens, faire aucun ouvrage ſur iceux, ni y travailler, à peine de 1500 liv. d'amende pour ceux qui pourront les payer, & du fouet pour ceux qui n'en auront pas le moyen. La déclaration du Roi Louis XIV, en date du 28 avril 1672, porte que le recouvrement du dixieme denier de la valeur des clôtures & des bâtimens faits dans les faubourgs de Paris, au-delà des bornes plantées en l'année 1638, & qu'il ſera fait une nouvelle enceinte au-dehors deſdits faubourgs, & que les deniers provenans dudit dixieme ſeront employés à la conſtruction du

par des experts, de la valeur d'un fonds de terre, d'avec la valeur des bâtimens conſtruits ſur ce même fonds de terre. La ventilation eſt ordonnée dans le cas où les créanciers ſur le fonds de terre excédent la valeur de ce fonds, leſquels, s'ils étoient préférés, excluroient ceux qui auroient fourni & prêté leur argent pour la conſtruction des bâtimens édifiés ſur ce fonds de terre. ce qui ne ſeroit pas juſte, parce qu'on ne peut ſavoir quand un fonds eſt acquitté ou non; & les ouvriers courroient ſouvent riſque de perdre les avances qu'ils ſont obligés de faire dans leurs entrepriſes.

nouveau châtelet & autres édifices publics. Et l'arrêt du conseil d'état du Roi du 28 avril 1673, ordonne qu'il sera planté des bornes pour la nouvelle enceinte de la ville & fauxbourgs de Paris, avec défenses à toutes personnes de bâtir au de-là d'icelles, à peine de démolition des bâtimens, maisons & clôtures, confiscation des fonds & des matériaux, réunion desdits fonds au domaine de sa majesté, de 300 liv. d'amende contre chacun des contrevenans, & du fouet contre les entrepreneurs & ouvriers. Par le même arrêt, il est fait défenses, sur les mêmes peines, de bâtir aucunes maisons; clôtures & édifices, depuis les tuileries jusqu'à la savonnerie & la maison de Barbe Gautier, laquelle regarde le cours de la reine, & est la derniere à droite en sortant de la ville, proche le point qui conduit au Roule, & il est ordonné qu'il sera posé trente-cinq bornes pour la nouvelle enceinte de la ville & fauxbourgs de Paris (q).

(q) Depuis l'arrêt du conseil du 28 avril 1674, cité ci-dessus par M. Desgodets, on n'a pas laissé que de bâtir au-delà des limites fixées par cet arrêt. Pour prévenir les inconveniens du trop grand accroissement de Paris, le Roi Louis XV a donné, le 8 juillet 1724, une déclaration regîstrée au parlement le 4 août suivant, par laquelle le Roi fixe l'étendue de la ville & des fauxbourgs de Paris; permet aux propriétaires des maisons & places situées dans l'intérieur de la ville, de les bâtir de telle maniere qu'ils le jugeront à propos, en observant les réglemens, avec defenses d'ouvrir aucunes rues nouvelles pour quelque prétexte que ce soit, sous les exceptions y marquées; fait aussi défenses aux propriétaires des maisons & places situées dans les fauxbourgs, d'ouvrir aucunes rues: de bâtir aucunes maisons à porte cochere, autres que celles qui étoient existantes lors de la fixation de l'étendue desdits fauxbourgs, sans pouvoir en aug-

menter les bâtimens, ſi ce n'eſt des étabis ou hangars pour les laboureurs ou artiſans; permettant ſeulement auxdits propriétaires d'y bâtir de petites maiſons à boutiques & petites portes, pourvu qu'elles ne ſoient elevées que d'un étage au-deſſus du rez-de-chauſſée, à peine de 3000 livres d'amende contre les propriétaires, de démolition & confiſcation des matériaux, & de réunion de la place du domaine du Roi, & de 1000 livres contre les ouvriers, & déchus de leurs maîtriſes, ſans pouvoir y être rétablis par la ſuite.

Le 29 janvier 1726, le Roi Louis XV a donné une autre déclaration en interprétation de la précédente, par laquelle il eſt défendu de faire bâtir dans les fauxbourgs de Paris aucuns édifices, que préalablement le plan n'ait été approuvé & ordonné par les officiers du bureau des finances & par les prévôt des marchands & échevins de la ville, avec défenſes en outre de détruire les portes-cocheres qui exiſtoient lors de l'établiſſement des limites.

Par une troiſieme déclaration du 28 ſeptembre 1728, le Roi Louis XV a permis aux tanneurs de faire conſtruire quels bâtimens ils jugeroient à propos pour leur commerce, en obſervant les anciens réglemens, & aux conditions que les bâtimens qui auront face ſur la riviere de Bièvre, dite des Gobelins, ne ſeroient élevés que de trente pieds depuis le rez-de-chauſſée du terrein juſqu'à l'entablement, & que le grenier ſeroit à clair-voie, & ne pourroit dans la ſuite être fermé de cloiſons, murs de retend, ou autrement, & à la fin de cette déclaration, le Roi ordonne qu'il ſoit fait état des maiſons ſervant de tannerie, pour qu'on n'en puiſſe augmenter le nombre.

Depuis ces déclarations, aucun propriétaire ne peut bâtir, dans les fauxbourgs de la ville de Paris, aucuns édifices où il n'y en avoit point ci-devant, ſans la permiſſion du bureau des finances, & ſans celle du bureau de la ville. Il faut avoir ces deux permiſſions. Pour cet effet, on fait dreſſer des plans & élévations, conformément à la déclaration du 8 juillet 1724, en ne donnant de hauteur à ces bâtimens, qu'un étage quarré au-deſſus de celui du rez-de-chauſſée, avec un comble au-deſſus ſoit en manſarde ou autrement, que l'on préſente enſuite aux ſuſdits bureaux, qui accordent la permiſſion de faire

30. De tout tems les ſéparations terrieres de différentes ſeigneuries ont été marquées par des bornes de pierres plantées en terre aux angles que forment les lignes qui les environnent; & cela ſe pratique ainſi à l'égard des terres particulieres, pour marquer les ſéparations des héritages entre les voiſins dans les campagnes; & ces ſortes de bornes ſont ſi reſpectables, que la peine encourue pour la borne de l'héritage arrachée, ôtée, remuée ou changée de place, n'eſt point pécuniaire; mais elle eſt punie ſelon la qualité, condition & méchanceté du fait, & de ceux qui ont commis la faute, ſelon le droit civil (r).

conſtruire ces bâtimens, en ne donnant que 23 à 24 pieds de hauteur depuis le rez-de-chauſſée juſqu'au-deſſus de l'entablement, avec un comble en manſarde, dans lequel on peut pratiquer des logemens.

(r) Les bornes qui ſéparent les terres des particuliers le plus ſouvent ne ſortent point de terre, & ne ſont point apparentes: on prend un morceau de pierre brute, faite en forme de borne, qu'on enterre ſur le point de la ſéparation; & afin qu'on ne croie pas que cette pierre ſe trouve en cet endroit par un effet du haſard, on a la précaution d'enterrer autour de cette borne, d'autres moindres pierres, qu'on nomme témoins, ſervant à faire reconnoître que c'eſt réellement une borne. Dans les difficultés qui arrivent au ſujet de la contenance des terres, les experts font faire des fouilles aux endroits où ils jugent qu'il pourroit y avoir des bornes; elles ſont toujours plantées aux angles que forment les pieces de terre: lorſqu'elles ſe trouvent & ſont reconnues pour bornes, la difficulté eſt levée.

ARTICLE 188.

TITRE 9.

Contre-murs pour étables & autres.

QUI fait étables ou autres choſes ſemblables contre un mur mitoyen, il doit faire contre-murs de huit pouces d'épaiſſeur, de hauteur juſqu'au rez-de chauſſée de la mangeoire,

Conférence de l'article 188.

Calais, art. 174, comme Paris.

Clermont en Beauvoiſis, art. 120, demande un contre-mur de demi pied d'épaiſſeur.

Melun, art. 105, demi pied d'épaiſſeur & deux pieds & demi de haut contre un mur; art. 206, un pied d'épaiſſeur contre une cloiſon.

Explication.

1. Cet article 188 de la coutume de Paris, & les cinq autres ſuivans, & pluſieurs autres du même titre 9, des ſervitudes & rapports de jurés, établiſſent des regles que l'on doit ſuivre, pour ne point cauſer de préjudice à ſes voiſins.

2. Par le nom de mur mitoyen, l'on entend un mur qui ſépare deux héritages, lequel eſt commun & appartient aux deux voiſins conjointement; & lorſqu'il le faut rétablir ou reconſtruire, ils contribuent chacun aux frais de ſon rétabliſſement.

3. Néanmoins il arrive quelquefois qu'un mur eſt mitoyen, quoiqu'il ait été conſtruit & qu'il ſoit entretenu aux frais & dépens de l'un des voi-

ſins ſeul, lorſque par ſervitude il eſt ainſi ſtipulé par un titre.

4. En l'un & l'autre de ces cas, lorſqu'un mur eſt mitoyen, & qu'il y a une étable adoſſée contre, cet article 188 de la coutume de Paris ordonne que celui à qui eſt l'étable, doit faire un contre-mur de huit pouces d'épaiſſeur contre le mur mitoyen; juſqu'à la hauteur du rez-de-chauſſée de la mangeoire. Quelques perſonnes ont entendu que le contre-mur ne doit être fait que ſous la mangeoire, & ſeulement du côté du mur contre lequel la mangeoire eſt adoſſée : mais cet article de la coutume ne fait pas cette diſtinction; & lorſqu'il eſt dit que celui qui fait étable contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur, ce contre-mur doit être fait toujours par le dedans de l'étable : la raiſon eſt que le contre-mur, ſe fait pour conſerver le pied du mur mitoyen, & empêcher qu'il ne ſoit dégradé ou pourri par le fumier de l'étable, lequel fumier y reſte long-tems, l'uſage ordinaire étant de ne pas curer les étables ſouvent. Ainſi ſi l'étable étoit environnée de murs mitoyens de tous les côtés, il devroit y avoir des contre-murs à tous ces murs mitoyens : & à bien conſidérer la choſe, ce n'eſt pas le côté de la mangeoire de l'étable qui eſt plus expoſé à la pourriture du fumier.

5. A l'égard de la hauteur de ces contre-murs, cet article 188 de la coutume, marqué à la hauteur du rez de chauſſée de la mangeoire; ce qui n'eſt pas bien clair, parce que ſi l'on entend le fond de la mangeoire pour ſon rez-de-chauſſée, les mangeoires des étables ſont ordinairement fort baſſes, & il n'y auroit preſque point de contre-mur. Il y a apparence que par le mot de

rez-de-chauſſée, l'on a entendu le bord du haut de la mangeoire, parce que, ſuivant l'uſage ordinaire, ces ſortes de contre-murs ſont d'environ trois pieds de hauteur au deſſus de l'aire du rez-de-chauſſée de l'étable, & ces contre-murs doivent avoir au moins deux pieds de profondeur en fondation plus bas que ledit aire, pour empêcher que l'humidité du fumier ne pourriſſe la fondation du mur mitoyen (a).

6. Quoique cet article 188 de la coutume ne marque que huit pouces pour l'épaiſſeur du contre-mur des étables, néanmoins on doit les faire plus épais ſi cette épaiſſeur ne ſuffit pas par rapport à la qualité des matériaux dont ils ſeront conſtruits.

7. Les contre-murs des étables, & autres de cette nature, ne doivent point être incorporés avec les murs mitoyens, parce que ſi les contre-murs venoient par la ſuite à être endommagés par le fumier, on les pourroit refaire ſans être

(a) Il n'y a point d'uſage ſur la hauteur de ces contre-murs, ni ſur la profondeur de leurs fondations, dans les étables; la coutume leur donne bien moins de hauteur, puiſqu'elle les fixe à la hauteur des mangeoires: dans les écuries des villes, ces contre-murs y ſont peu en uſage; & lorſqu'on y en met, on ne les éleve que juſques ſous le fond de la mangeoire; dans les autres cas, la hauteur de ces contre-murs dépend des entaſſemens qu'on a deſſein de faire contre un mur mitoyen, comme de fumier & autres choſes qui pourroient lui nuire; ces contre-murs devant avoir autant de hauteur & d'étendue que ces monceaux. Il en eſt de même de la profondeur des fondations de ces contre murs, auxquelles un pied de profondeur ſuffit, ſi l'étable, écurie ou autre, eſt pavée à chaux & ciment, le pavé garantiſſant bien mieux la fondation du mur mitoyen, que la profondeur de la fondation du contre-mur.

obligé de rien démolir au mur; au lieu que s'ils étoient incorporés enſemble, en démoliſſant les contre-murs, l'on feroit des arrachemens au mur mitoyen, qui y cauſeroient préjudice.

8. La coutume ne parle que des étables, auxquelles elle ordonne de faire des contre-murs; mais l'on doit préſumer qu'elle a ſous-entendu tous les autres lieux qui ſont approchant de même eſpece: ainſi l'on doit auſſi obſerver de faire des contre murs aux écuries, avec cette diſtinction, aux écuries de campagne & autres ou l'on ne change pas ſouvent de litiere, & où on la retrouſſe toute mouillée ſous la mangeoire, ſi elle eſt adoſſée contre un mur mitoyen, on y doit faire un contre-mur par le deſſous de la mangeoire juſqu'à la hauteur du fond ſeulement; & ſi le fumier reſtoit dans toute l'étendue de l'écurie, comme aux étables, il y faudroit faire des contre-murs au pourtour de tous les murs mitoyens, comme il eſt dit ci-deſſus pour les étables. Mais ſi les écuries étoient tenues proprement, & que l'on ne mît ſous la mangeoire que de la litiere ſéche & nouvelle, il ne ſeroit pas néceſſaire d'y faire des contre-murs, quoiqu'elle fût adoſſée contre un mur mitoyen, particuliérement ſi l'écurie étoit pavée.

9. A tous les endroits où l'on entaſſe du fumier contre un mur mitoyen, il y faut faire un contre-mur de huit pouces d'épaiſſeur au moins dans toute l'étendue de ce qui eſt occupé par le fumier, tant par la largeur que par la hauteur, & au moins de deux pieds de profondeur en fondation. Par ſentence de la deuxieme chambre des enquêtes du palais, du 26 août 1650, Jean Deſcalogne a été condamné de réparer un mur où il

avoit mis du fumier ſans y avoir un contre-mur.

10. L'on doit obſerver de faire des contre-murs aux bergeries dans tout le pourtour où il y a des murs mitoyens, comme il eſt dit ci-deſſus pour les étables.

11. On doit pareillement faire des contre-murs contre les murs mitoyens dans tous les magaſins où l'on met de la morue & autres ſalines, de quelque nature que ce ſoit; & ces contre-murs doivent avoir au moins un pied d'épaiſſeur, & être de toute la largeur & hauteur de ce qui eſt occupé contre les murs mitoyens par le magaſin, & de trois pieds de fondation plus bas que l'aire ou rez-de-chauſſée d'icelui.

12. Il doit auſſi y avoir des contre-murs aux trempis où l'on fait deſſaler les morues & autres ſalines, comme il eſt dit ci-deſſus pour les étables.

13. L'on ne doit pas faire tomber les eaux d'un toit, ou autrement, ſur un mur mitoyen. Ainſi jugé par arrêt du 27 août 1639, qui a ordonné que l'égoût d'un toit qui lâchoit ſes eaux ſur l'épaiſſeur d'un mur mitoyen, ſeroit retiré; mais on peut y mettre un cheneau qui renvoye les eaux chez ſoi.

14. Lorſque l'on fait un aqueduc au long d'un mur mitoyen, pour y faire paſſer de l'eau, il y faut faire un contre-mur d'une épaiſſeur ſuffiſante, pour que l'eau ne puiſſe pénétrer juſqu'au mur mitoyen.

15. L'on ne doit point faire écouler les eaux en ſuperficie au long d'un mur mitoyen, ſans y faire un revers de pavé bien cimenté, ou une gargouille creuſée dans une pierre de taille.

16. Il doit y avoir de petits rebords aux pierres à laver, que l'on adoſſe contre les murs mi-

toyens, pour empêcher les eaux de les dégrader.

17 Pour conſerver les murs mitoyens aux endroits où il paſſe des carroſſes, charrettes, & autres harnois, l'on doit mettre des bornes au-devant du parement de ces murs de diſtance à autre, pour empêcher que les eſſieux ne touchent leſdits murs.

18. L'on doit auſſi mettre des barrieres de charpenterie, ou des banquettes de pierre de taille, un peu diſtantes des murs mitoyens, dans le fond des remiſes de carroſſes & angars ou charreteries, pour garantir les murs mitoyens du choc du reculement des roues & harnois.

19. Tout ce qui eſt dit ci-deſſus pour la conſervation des murs mitoyens, ſe doit obſerver à l'égard des pans de bois & cloiſons mitoyennes, & auſſi avec beaucoup plus de raiſon pour les murs & pans de bois qui appartiennent à ſon voiſin ſeul; mais l'on n'eſt pas tenu d'obſerver toutes ces choſes pour les murs, cloiſons & pans de bois qui appartiendront à ſoi ſeul, quoiqu'ils ſéparaſſent ſon héritage de l'héritage de ſon voiſin: néanmoins il eſt de la prudence de le faire, tant pour la conſervation de ſes édifices, que pour ne pas s'expoſer à faire de fréquentes réparations, & pour n'être pas obligé, contre ſon gré, à la réfection d'un mur, lorſqu'il plaira à ſon voiſin de ſe le rendre mitoyen, ſuivant l'article 194 de la coutume.

ARTICLE 189.

Contre-murs pour cheminées & âtres.

QUI veut faire cheminées & âtres contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur de tuilots & autres choſes ſuffiſantes, de demi-pied d'épaiſſeur.

Conférence de l'article 189.

Clermont en Beauvoiſis, art. 219. Calais, 175, comme Paris. Melun, art. 207. Contre-cloiſons mitoyennes, contre-mur d'un pied d'épaiſſeur, contre un mur demi-pied en amortiſſant juſqu'au premier étage.

Auxerre, art. 211. Il faut laiſſer la moitié du mur mitoyen & une chantille. Montargis, ch. 10, art. 5, de même, & ajoute : mais au regard des lanciers & jambages de cheminées & cimaiſes, il faut percer ledit mur tout outre, & y aſſeoir les lanciers & cimaiſes à flux du mur, ſans pouvoir être contraint à les reculer, ainſi que dans les ſuivantes. Bar, 174. Orléans, 233, de même.

Normandie, 612. Les courges & conſoles de cheminées ſeront aſſiſes à fleur du mur mitoyen ; à l'égard du canal, il faut laiſſer la moitié du mur & 4 pouces en outre, pour ſervir de contre-feu. Dunois, 60, de même.

Reims, 371. On peut prendre ceux de la troiſieme partie du mur mitoyen, pour conſtruire cheminées, à moins qu'il n'y eût pieces de bois ou ſommier qui l'empêchât, pourvu que le mur fût tellement retenu, que faute n'en avînt. Blois, art. 234, de même.

Berry, tit. 11, art. 10. En mur mitoyen, on peut bâtir cheminées, pourvu qu'on ne paſſe pas le milieu d'icelui.

Nantes, art. 717. Le premier qui aſſit ſes cheminées pour les courges & corbeaux, peut percer le mur outre, & on ne peut les lui faire ôter ni reculer.

Sedan, art. 193. Celui qui aſſit le premier ſes cheminées, ne peut être contraint de les reculer ni ôter, pourvu qu'il laiſſe la moitié dudit mur.

Explication.

1. La coutume, par cet article 189, ordonne de faire des contre-murs ou contre-cœurs aux

cheminées qui ſont adoſſées contre des murs mitoyens, pour empêcher que les murs ne ſoient endommagés par la chaleur & l'activité du feu. Ces contre-murs doivent être faits avec des tuilots ou de la brique, leſquels étant de terre cuite, réſiſtent plus long-tems au feu que toute autre matiere, & ils ne doivent point être incorporés avec les murs mitoyens, pour qu'on les puiſſe refaire lorſqu'ils ſont uſés, ſans dégrader ni faire aucuns arrachemens au mur.

2. Les ſix pouces d'épaiſſeur que la coutume ordonne pour les contre-murs de cheminées, ſont entendus être à leur naiſſance au deſſus de l'âtre, venant à rien par le haut, à la hauteur de la plate-bande du manteau, dans laquelle hauteur ils doivent être de tuilots ou de briques ſur toute la largeur & entre les jambages; ainſi, aux grandes cheminées où l'on fait beaucoup de feu, comme aux cuiſines, la plate-bande de leurs manteaux ou hottes, étant plus élevée au-deſſus de l'âtre qu'aux cheminées ordinaires, leur contre-cœur s'élévera à proportion.

3. Depuis la rédaction de la coutume, il s'eſt introduit l'uſage de mettre des plaques de fer fondu aux contre-cœurs des cheminées, qui conſervent beaucoup mieux les murs mitoyens que les contre-cœurs de tuilots; c'eſt pourquoi, lorſque l'on met des plaques de fer aux contre-cœurs, il ſuffit qu'il y ait un pouce de diſtance entre le bas du derriere de la plaque & le mur aux cheminées ordinaires, & deux pouces aux cheminées de cuiſine, & autres cheminées où l'on fait de grands feux; & cette diſtance ſe peut remplir avec du plâtre & du pouſſier mêlés enſemble (a).

(a) L'uſage n'eſt point de mettre ni un ni deux pouces

4. Il n'eſt pas permis de renfoncer les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, ni faire aucun autre enfoncement, ni en altérer l'épaiſſeur en quelque maniere & pour quelque cauſe que ce ſoit, tant en bâtiſſant le mur qu'après la conſtruction ; & celui qui auroit enfoncé des tuyaux de cheminées, ou fait quelqu'autre enfoncement dans le mur à lui ſeul appartenant, ſéparant ſans moyen ſon héritage de l'héritage de ſon voiſin, ſeroit obligé de les ôter & refaire le mur en cet endroit, lorſque par la ſuite du tems le voiſin voudroit ſe rendre ce mur mitoyen ; ſuivant l'article 194 de la coutume de Paris, en faiſant le rembourſement au propriétaire du mur (b).

de diſtance entre les contre-cœurs de fonte & les murs mitoyens : l'on poſe les contre-cœurs de fonte contre les murs, ou peu s'en faut, & l'on coule du plâtre entre les plaques & le mur, pour qu'il n'y ait point de vuide, & l'on n'a jamais reconnu que les murs aient été endommagés par la chaleur du feu, au derriere de tels contre-cœurs.

(b) Dans la coutume de Paris, nul propriétaire ne peut & n'a droit de pouvoir enfoncer des tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, cette coutume n'autoriſant point les propriétaires à le faire. Une choſe commune, ou qui doit être regardée comme telle, vu la faculté au voiſin de la rendre commune, doit reſter en ſon entier, & il n'eſt permis à aucun des propriétaires de l'altérer : mais ils le peuvent faire avec le conſentement de leurs voiſins ou avec titres, la loi ne défendant ces encaſtremens que pour la conſervation du droit des voiſins. Dans les lieux où ces enfoncemens de tuyaux ſont en uſage dans les murs mitoyens, les coutumes de ces lieux les autoriſent, & il n'eſt pas beſoin du conſentement des voiſins ; il ne faut qu'obſerver les regles preſcrites par ces coutumes.

Suivant la coutume de Paris, aucun des propriétaires

n'a plus de droit que l'autre dans le mur mitoyen : il n'eſt point fait diſtinction de celui qui bâtit le premier, d'avec celui qui bâtit en ſecond ; ils jouiſſent des mêmes privileges & des mêmes avantages ; ce qui n'eſt pas dans les autres coutumes, qui permettent d'enclaver les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens.

La coutume d'Auxerre, article 111, dit : *En mur mitoyen, le premier qui aſſied ſes cheminées ne peut être contraint par l'autre, les ôter ne reculer, pourvu que ce premier aſſéyeant laiſſe la moitié du mur, & une chantille pour contre-feu de ſon côté.*

Dans l'article 112 de la même coutume, il eſt dit : *En mur mitoyen, chacune des parties peut percer tout outre ledit mur, pour mettre & aſſeoir ſes poutres, ſolives ou autres bois, en rebouchant incontinent ſa rupture & pertuis qu'il auroit fait audit mur, ſauf que dedans la muraille de la cheminée, on ne pourra ancrer bois.*

Par ces articles de la coutume d'Auxerre, l'on voit que le premier qui bâtit un mur mitoyen, a beaucoup d'avantage ſur celui qui bâtit en ſecond contre ce mur mitoyen. Cette coutume permettant au premier d'enclaver ſes cheminées juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, & défendant au ſecond de mettre aucuns bois dans le mur mitoyen à l'endroit des cheminées de la maiſon du premier qui a bâti ; enſorte que ce ſecond eſt dans la néceſſité de placer ſes poutres où il peut, joint au déſavantage qu'il a de ne pouvoir enfoncer les cheminées de ſa maiſon dans ce mur mitoyen aux endroits où le premier a les ſiennes, il faut abſolument qu'il les adoſſe contre le mur mitoyen en d'autres endroits ; ce qui n'eſt pas juſte en choſe commune, perſonne ne devant avoir plus de droit que l'autre, comme il a été dit ci-deſſus. Ces coutumes qui autoriſent ces encaſtremens de tuyaux, ne regardent point ces murs comme une choſe commune ; ils les regardent dans leur état actuel, qui eſt d'appartenir à un ſeul ; celui qui bâtit le premier, faiſant conſtruire pour l'ordinaire ces murs à ſes dépens, & qui même ſouvent reſtent long-tems en cet état : apparemment que c'eſt pour dédommager ces propriétaires de leurs avances, que ces coutumes leur accordent ces prérogatives.

Dans la coutume de Paris, quand bien même un pro-

ſoit, tant par le derriere que par les côtés, quand même on y feroit un contre-mur de ſix à huit pouces d'épaiſſeur.

8. Mais on pourroit faire leſdites cheminées & leurs tuyaux vis-à-vis des cloiſons de charpenterie & pans de bois, en laiſſant ſix pouces de vuide entre leſdits contre-murs & leſdites cloiſons & pans de bois, tant par le derriere que par les côtés, formant un iſolement tout autour; ce que l'on nomme le tour du chat; & les contre-murs ne doivent point être moins de ſix pouces d'épaiſſeur aux cheminées ordinaires, & de 9 pouces aux grandes cheminées de cuiſine par le derriere. Et à l'égard des côtés, il ſuffit que la languette ſoit de trois pouces d'épaiſſeur, ſi elle eſt de plâtre pigeonné, ou de quatre pouces ſi elle eſt de brique; mais il faut obſerver que l'iſolement ſoit ouvert par les deux bouts & par le devant, entre la coſtiere & le pan de bois; & cela dans toute la hauteur des manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées (e).

(e) Lorſqu'on veut appoſer des cheminées où il y a un pan de bois, l'on coupe le pan de bois dans la hauteur de l'étage où l'on veut placer la cheminée; & à la place on y conſtruit un mur de moilon ou de briques, & au-deſſus dans l'élévation du tuyau de cheminée, on met une charge de plâtre de cinq pouces d'épaiſſeur ſur le pan de bois, & on a ſoin que le mur dont on a parlé ſoit plus large que le manteau de la cheminée de cinq à ſix pouces de chaque côté; & lorſqu'on veut mettre un tuyau de cheminée à côté d'un pan de bois, on laiſſe un petit iſolement entre le pan de bois & la languette de coſtiere de la cheminée. On pourroit obſerver un ſemblable iſolement entre la languette du doſſier d'un tuyau de cheminée, & le pan de bois de derriere, & obſerver une charge de plâtre de cinq pouces au droit des ſablieres, ce qui entretiendroit cette languette de doſſier. Malgré ces

9. Par le même réglement de police du 21 janvier 1672, il eſt défendu de faire paſſer des poutres, pannes, feſtages, ſolives & autres pieces de bois en dedans des tuyaux de cheminées, quelque recouvrement que l'on y puiſſe faire; & lorſque l'on fait paſſer des tuyaux de cheminée contre ces ſortes de pieces de bois, il doit y avoir au moins ſix pouces de recouvrement de plâtre pur ſans plâtras, entre le paſſage du tuyau en dedans & la piece de bois; & ce recouvrement doit être ſoutenu par des chevilles de fer de ſix à ſept pouces de long, attachées dans la piece de bois. A l'égard des pannes & feſtages, liens & autres pieces de bois des combles qui portent dans les murs à côté deſquels il paſſe des tuyaux de cheminées, il eſt à propos de faire un iſolement au moins de 4 pouces de largeur entre le dehors de la coſtiere des tuyaux & la piece de bois; cet iſolement doit reſter ouvert par le devant, pour que l'on puiſſe voir la piece tout autour (f).

précautions, il ne faut ſe ſervir de ces ſortes de cheminées, que lorſqu'on ne peut pas faire autrement, le feu ne ſe trouvant point aſſez éloigné des bois, pour qu'il n'y ait point d'incendie à craindre, ſur-tout lorſque le feu ſe prend à la ſuie d'une cheminée.

(f) Il n'y a pas plus à craindre pour les pannes, feſtages, liens & autres bois de combles, que pour les bois de planchers; au contraire, ils ſont plus éloignés du feu: ainſi il ſuffit, & l'uſage eſt, ſur-tout lorſqu'on a peu de place pour ranger les tuyaux de cheminées, de mettre ſur ces bois cinq à ſix pouces de charge, comme ſur les ſolives d'enchevêtrures des planchers à l'endroit des paſſages des tuyaux de cheminées. L'on convient que s'il étoit poſſible d'obſerver des iſolemens entre tous les bois & les tuyaux de cheminées, il y auroit beaucoup plus de ſûreté contre les incendies; mais cela n'eſt point praticable, ſur-tout à Paris ou le terrein eſt précieux, & pour l'ordinaire peu étendu.

10. Le même réglement de police défend de poſer & faire poſer les âtres des cheminées ſur les poutres & ſolives des planchers & autres pieces de bois, quelque exhauſſement & épaiſſeur qu'il y ait entre le carreau de l'âtre & les pieces de bois au-deſſous, & ordonne de faire des enchevêtrures ſous les âtres, au moins de quatre pieds d'ouverture aux cheminées ordinaires, & d'un pouce de chaque côté plus larges que le dedans des jambages aux grandes cheminées, ſur trois pieds de diſtance entre l'enchevrure & le mur contre lequel la cheminée eſt adoſſée; ce que l'on nomme la trémie de la cheminée : & s'il y a des tuyaux d'autres cheminées, paſſans par le derriere, ces trois pieds d'âtres ſont à compter du dedans de la languette qui reçoit le contre-cœur (g).

11. La largeur du dedans œuvre des tuyaux des cheminées doit être au moins de trois pieds, & leur épaiſſeur ou paſſage auſſi dans-œuvre de dix pouces, ſuivant le même réglement de police, & toute l'enchevêtrure doit avoir quatre pieds de longueur ſur ſeize pouces au moins de largeur de vuide entre le mur & le chevêtre, afin qu'il y ait ſix pouces d'épaiſſeur de charge ſur tous les bois, tant par les côtés que par le devant du tuyau; ce qui ſe doit entendre pour les tuyaux faits en plâtre; car pour ceux qui ſeront de brique, leur enchaſſure devroit être un pouce plus grande, tant

(g) Lorſqu'il ſe trouve des ſolives des planchers ſous les âtres de cheminées, ce qui arrive quelquefois dans les anciens bâtimens, pour ne point couper ces ſolives, on fait deſſus une aire de plâtre bien plein avec carreau par-deſſus, & on laiſſe un iſolement de trois pouces entre le carreau & une plaque de fonte qui ſoit forte, qui forme l'âtre de la cheminée & reçoit le feu; & pour lors il n'y a rien à craindre pour le feu.

par le devant que par chacun des côtés (h).

12. Par le même réglement de police, toutes les languettes, tant des tuyaux & ſouches, que des manteaux & gorges, ou tablettes de cheminées en plâtre, doivent être pigeonnées de plâtre pur, & avoir au moins trois pouces d'épaiſſeur avec leurs enduits du dedans & du dehors. Il eſt à propos de pigeonner les languettes rampantes, ainſi que celles qui ſont à plomb, en couchant le pigeon ſur le rampant des planches qui leur ſervent de guide; & l'on doit obſerver de mettre des fentons de fer de diſtance d'environ quinze pouces de l'un à l'autre ſur la hauteur, tant par les faces que par les côtés, pour lier les languettes enſemble & avec le mur, contre lequel les tuyaux ſont adoſſés. C'eſt un cas amendable & ſujet à être condamné de démolir, que de mettre des lattes ou fentons de bois dans les languettes de cheminées.

15. Aux maiſons baſſes, on ne peut pas obliger les propriétaires d'en élever les ſouches de cheminées plus haut de trois pieds au-deſſus du faîte de leur comble; quand même elles ſerviroient à un four ou à une forge. Ainſi jugé par arrêt du 29 mars 1610.

(h) L'on ne conçoit pas trop pourquoi la largeur des tuyaux de cheminées a été fixée à trois pieds juſtes, & de maniere que ſi un maçon leur donnoit moins de largeur, il ſeroit mis à l'amende: cette largeur ne peut avoir d'autre principe que la facilité de monter dans un tuyau large, pour en pouvoir ôter plus facilement la ſuie; mais il eſt certain qu'on monteroit auſſi aiſément, & même plus dans un tuyau de deux pieds un quart, & de deux pieds & demi, que dans un tuyau de trois pieds: l'on a même obſervé que les cheminées fument beaucoup plus depuis cet agrandiſſement des tuyaux qu'avant.

14. Néanmoins ſi l'on faiſoit une cuiſine, fournil ou forge, au rez-de-chauſſée dans une cour commune, ou adoſſé à un mur de la hauteur de clôture ordinaire; il eſt à propos d'en élever la ſouche de la cheminée ſix pieds plus haut que le faîte de cet édifice, & de la reculer au moins de ſix pieds des fenêtres des maiſons voiſines.

15. Lorſque l'on adoſſe un potager ou un réchaux de cuiſine ou office, à un mur mitoyen, il n'eſt pas néceſſaire d'y faire contre-mur; mais ſi le potager étoit adoſſé contre une cloiſon ou pan de bois de charpenterie, on y doit faire un contre-mur de ſix pouces d'épaiſſeur, de la hauteur du potager au droit des arcades qui reçoivent la cendre qui tombe des réchaux, parce que la cendre pourroit échauffer & embraſer les bois des cloiſons : il eſt néceſſaire auſſi que les cloiſons ou pans de bois ſoient recouverts de plâtre de l'épaiſſeur ordinaire des recouvremens, environ deux pieds de hauteur au-deſſus du carreau du potager (i).

16. Les maîtres maçons & autres artiſans, ſont garans des incendies qui arriveront par la mauvaiſe conſtruction de leurs ouvrages, pendant les dix premieres années après la conſtruction (k).

(i) L'on ne s'en tient pas à un ſimple enduit au-deſſus d'un fourneau; lorſqu'il eſt adoſſé contre un pan de bois, l'activité du feu de charbon qui eſt dans le fourneau, eſt plus à craindre que la cendre qui tombe, dont le feu eſt amorti; pourquoi l'on fait un contre-mur d'un rang de brique d'épaiſſeur, & deux pieds de hauteur au-deſſus du fourneau, lorſqu'il eſt contre un pan de bois.

(k) Les maçons & autres artiſans ne ſont garans que pendant dix ans, des incendies qui arriveroient par la mauvaiſe conſtruction de leurs ouvrages, ſi ces défauts de conſtructions ne provenoient & n'étoient cauſés que

17. Celui qui a cauſé l'incendie par ſa négligence ou par accident, eſt tenu au dédommagement de ce qui a été brûlé & démoli par l'incendie, & à faire rétablir l'édifice de la même qualité qu'il étoit.

par le laps de tems : par exemple, ſi un mur venoit à ſe crevaſſer après dix années, ou ſi un tuyau de cheminée, où une charge de plâtre de ſix pouces ſur des bois, venoit à tomber après dix années, il eſt certain que les maçons ne ſeroient pas garans des incendies qui arriveroient par ces vices de conſtruction. Mais ſi un maçon avoit conſtruit un manteau de cheminée avec âtre au-deſſus de quelques bois ou ſolives ; s'il avoit adoſſé immédiatement un tuyau de cheminée contre un pan de bois, s'il avoit laiſſé paſſer quelque bois dans le milieu d'un tuyau de cheminée, ou qu'il eût commis quelques fautes de cette nature, je penſe que le tems ne le déchargeroit pas de la garantie de l'incendie, y eût-il trente ans que ces ouvrages fuſſent faits, parce que le ſujet de l'incendie exiſtoit dès l'inſtant de la conſtruction de ſes ouvrages.

ARTICLE 190.

Concernant les contre-murs pour forges, fours & fourneaux.

QUI veut faire forge, four ou fourneau contre un mur mitoyen, doit laiſſer demi-pied de vuide & intervalle entre-deux du mur du four ou forge, & doit être ledit mur d'un pied d'épaiſſeur.

Conférence de l'article 190.

Calais, 177, comme à Paris.

Meaux, art. 73, ne ſpécifie pas l'épaiſſeur du contre-mur. Eſtampes, 88, le fixe à un pied. Maptes, 105. Reims, 368. Normandie, 601. Grand-Perche, 220, de même.

Sedan

Sedan, art. 187, le fixe à un & demi. Troyes, 44. Sens, 105. Cambrai, tit. 18, art. 2, de même.

Châlons, art. 141, le fixé à deux pieds. Bar, 183, de même. Blois, 156, demi-pied & un empan. Clermont, 215, demi-pied. Nivernois, ch. 10, art. 11, de même. Normandie, 615, demi-pied de vuide.

Berry, tit. 11, art. 12, demande un pied franc entre le mur mitoyen & le mur du four. Nantes, 727, de même.

Lorraine, tit. 14, art. 10, ſans ſpécifier l'épaiſſeur, dit qu'il doit être tel, que la choſe commune ne puiſſe recevoir de dommage.

Explication.

1. L'on doit entendre que le mur du four où forge doit être d'un pied d'épaiſſeur, & qu'il y ait ſix pouces de vuide, & doit être viſible dans toute la largeur & hauteur du four ou forge, & non bouché par les bouts pour empêcher, par le moyen de l'air paſſant entre les deux murs, que le mur mitoyen ne ſouffre de la chaleur, & n'en ſoit endommagé.

2. L'on doit obſerver un vuide de 6 pouces aux fours & fourneaux des pâtiſſiers, boulangers, affineurs, teinturiers, & autres ſemblables qui font continuellement du feu (a).

3. Aux fours des potiers de terre & autres ſemblables, où le feu eſt ardent & ſe continue plu-

(a) Ce vuide de 6 pouces entre le mur mitoyen & les fours des pâtiſſiers, boulangers, &c. ordonné par cet article de la coutume de Paris, eſt très-néceſſaire, vu l'uſage continuel que ces perſonnes font de leurs fours; mais il n'eſt point d'uſage d'obſerver ce vuide aux fours des maiſons particulieres; on ſe contente d'y faire un contre-mur de 8 à 9 pouces d'épaiſſeur, qui ſuffit pour garantir les murs mitoyens de l'impreſſion du feu de ces fours, vu qu'on s'en ſert peu: & l'expérience a fait connoître, par la démolition des anciens fours, que ces ſortes de contre-murs garantiſſoient ſuffiſamment les murs mitoyens; mais il eſt toujours mieux de ſuivre la coutume, pour éviter la difficulté que pourroit faire un voiſin de mauvaiſe humeur.

ſieurs jours de ſuite, 6 pouces de vuide ne ſuffiſent pas; & il doit y avoir un pied de vuide entre le mur du four & le mur mitoyen, pour empêcher la dégradation que la chaleur pourroit cauſer; & ce vuide doit être auſſi dans toute la hauteur & la largeur du four, & être tout ouvert, tant par les côtés que par le deſſus.

4. Les forges des couteliers, ferruriers, taillandiers, & autres de cette ſorte, qui ont leur feu du côté du mur mitoyen, doivent avoir un contre-mur & un vuide de 6 pouces entre le contre-mur & le mur mitoyen, ouvert par les côtés & par le haut (b).

5. Aux fours des potiers de terre & autres grands fours & fourneaux où le feu eſt ardent & continuel, il eſt à propos que leurs tuyaux par où ſort la fumée, ſoient iſolés des murs mitoyens, & qu'il y ait un vuide entre la languette ou contre-mur du derriere des tuyaux, & le mur mitoyen juſqu'à la hauteur où la chaleur du feu peut monter (c).

(b) Ce vuide ne peut être ouvert par le haut, étant terminé par le plancher haut de la boutique, ou autre piece dans laquelle eſt la forge, four ou fourneau, & cela n'eſt pas néceſſaire; il ſuffit que ce vuide ſoit ouvert par les côtés, pour que l'air rafraîchiſſe & diminue la chaleur qui pourroit pénétrer le mur de la forge, four ou fourneau, & empêcher que cette chaleur ne puiſſe nuire au mur mitoyen.

(c) Lorſqu'on peut pratiquer ces iſolemens de tuyaux, cela n'en fait que mieux pour les murs mitoyens; mais on ne les met guerre en pratique, parce qu'ils occuperoient beaucoup de place dans les pieces qui ſont au-deſſus de celles où ſont leſdits grands fours, & que ces tuyaux n'étant point adhérens aux murs mitoyens, ſont bien moins ſolides: ces circonſtances d'ailleurs n'étant point preſcrites par la coutume, qui ne parle que du corps des

fours ou fourneaux, & non des tuyaux qui reçoivent la fumée desdits fours.

Si cependant la chaleur des fourneaux, en montant dans le tuyau, étoit assez violente pour se faire sentir au voisin au travers du mur mitoyen, comme je l'ai vu arriver, je pense qu'il faudroit y apporter remede; un voisin pouvant toujours être inquiet que cette chaleur ne parvienne à un tel degré, qu'elle puisse mettre le feu chez lui, & lui produisant outre cela une chaleur qui, dans de certaines saisons, devient insupportable: & comme il n'est pas permis de porter aucun préjudice ni incommodité à autrui, dans ce cas il faudroit faire cesser cette chaleur, qui ne pourroit être mieux dérangée que par l'isolement proposé par M. Desgodets.

ARTICLE 191.

Contre-murs pour aisances & puits.

QUI veut faire aisances de privés ou puits contre un mur mitoyen, doit faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur: où il y a de chacun côté, puits d'un côté & aisance de l'autre, il suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre deux, comprenant les épaisseurs des murs d'une part & d'autre; mais entre deux puits suffisent trois pieds pour le moins.

Conférence de l'article 191.

Calais, 177, comme à Paris.

Clermont, art. 221. **Bourbonnois**, 516. **Nivernois**, ch. 10, art. 13, un pied.

Meaux, art. 73, ne spécifie pas l'épaisseur du contre-mur.

Amiens, 166, ne demande que deux pieds & demi de franche-terre entre le voisin & les latrines.

Sens, art. 106, fixe le contre-mur à un pied & demi en

pierre, chaux & ſable. Auxerre, 110. Troies, 44. Melun, 208, de même, & ajoute, art. 209, trois pieds de maçonnerie entre un puits voiſin, à moins qu'il n'y ait dix pieds de diſtance.

Etampes, art. 88, recule les latrines d'un puits voiſin à 10 pieds, avec un contre mur de chaux & ſable, auſſi bas que les fondemens deſdits puits, latrines, &c. Dourdan, 67. Montfort, 76. Mante, 98, de même; mais cette derniere fixe le contre-mur à un pied d'épaiſſeur. Grand-Perche, art. 220, de même.

Laon, art. 269, recule les latrines de 17 pieds du puits voiſin, avec contre-mur de groſſe murailles d'un pied d'épaiſſeur.

Châlons, art. 142, fixe le contre-mur à deux pieds d'épaiſſeur, & le recule de ſix pieds du puits voiſin.

Reims, art. 367, le fixe à deux pieds d'épaiſſeur en chaux & ſable, & recule les latrines de 10 pieds du puits voiſin, art. 376. On peut s'aider du tiers du mur mitoyen pour faire puits.

Montargis, ch. 10, art. 6, fixe le contre-mur à un pied & demi du moins, ou autre, ſelon le rapport des jurés & experts. Bar, art. 183, à deux pieds ou autre épaiſſeur ſuffiſante.

Normandie, art. 614, le fixe à trois pieds tout autour de la foſſe en chaux & ſable.

Lorraine, tit. 14, art. 10 & 12, ſpécifie le contre-mur en chaux & ſable avec corroy, & éloigne les latrines de huit pieds du mur voiſin.

Touraine, art. 213, le fixe à deux pieds & demi d'épaiſſeur en chaux & ſable. Loudunois, ch. 21, art. 2. Anjou, art. 452, de même.

Blois, art. 135, le fixe à un pied & demi par bas, en amortiſſant juſqu'à un pied. Rennes, 695, fixe le contre-mur à deux pieds d'épaiſſeur en chaux & ſable.

Nantes, art. 723, le fixe à un pied & demi; art. 724, demande 9 pieds de diſtance du puits voiſin. Orléans, 243, 246; Dunois, art. 61, de même.

Cambrai, tit. des ſervitudes, art. 3 & 4, contre-mur d'un pied & demi, 10 pieds de diſtance du puits voiſin. Sedan, art. 287, contre-mur d'un pied & demi.

Tournay, tit. 1, art. 5, recule les latrines de trois pieds de l'héritage voiſin.

Voyez la conférence de l'article 217.

Explication.

1. Lorſque l'on veut faire une foſſe d'aiſance ou un puits contre un mur mitoyen, il faut un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur au moins au-devant du mur mitoyen; & cette épaiſſeur d'un pied, à l'égard du puits, peut ſe compter du nud

du mur mitoyen au rez de-chauſſée au-deſſus de l'empatement de ſa fondation, & être fondé ſur le fonds ſolide, un peu plus bas que le deſſous du pavé de la foſſe. Ce contre-mur ne doit point être incorporé avec le mur mitoyen, pour ne le point dégrader ni endommager, lorſqu'on eſt obligé de le refaire quand il ſe corrompt & détruit par la pénétration des matieres fécales & urines (a).

2. Lorſque l'art. 19 de la coutume preſcrit un pied d'épaiſſeur de contre-mur pour une foſſe d'aiſance, l'on ſuppoſe que la qualité des matériaux & la conſtruction des contre-murs ſoit telle, que cette épaiſſeur ſuffiſe pour retenir les matieres fécales & les urinent, & empêcher qu'elles ne

(a) L'on étoit ci-devant dans l'uſage de détacher les contre-murs du corps des murs mitoyens, & de les conſtruire ſéparément: aujourd'hui cela ne ſe pratique plus dans les foſſes: l'on a reconnu que ces contre-murs, par le peu d'épaiſſeur, n'étant pas aſſez ſolides pour ſoutenir le poids des voûtes qu'on appuyoit deſſus, en s'affaiſſant, ſe détachoient des murs mitoyens; & par leurs bouclemens, formoient un vuide entre eux & ces murs; que ce vuide étoit auſſi-tôt rempli des matieres de la foſſe, les contre-murs étant aiſés à pénétrer à cauſe de leur peu d'épaiſſeur, ce qui endommageoit les murs mitoyens preſqu'autant que s'il n'y avoit point de contre-murs: l'on a trouvé qu'il étoit plus utile de joindre l'épaiſſeur du contre-mur à l'épaiſſeur du mur mitoyen, & de ne conſtruire qu'un même mur; que cela étoit beaucoup plus ſolide, & que le mur en étoit mieux conſervé; qu'il falloit pour lors que l'épaiſſeur du contre-mur fût entierement détruite par l'âcreté des matieres de la foſſe, avant que le corps du mur mitoyen fût attaqué; enſorte que l'on ne conſtruit plus les contre-murs d'autre maniere; mais il faut avoir ſoin que le milieu du mur ne ſoit point rempli de pierrailles & garnis, il faut que ce ſoit tous les moilons ſur leurs lits, bien liaiſonnés & joints les uns avec les autres.

pénetrent juſqu'au mur mitoyen, parce que celui à qui la foſſe d'aiſance appartient, eſt tenu de garantir que le mur mitoyen n'en ſera pas dégradé ni pénetré en aucune maniere; & il doit ſi bien contenir les matieres fécales, les urines & les eaux infectées dans la foſſe, que les caves & les puits des maiſons voiſines n'en ſouffent aucune incommodité & n'en ſoient point gâtés : c'eſt pourquoi le contre-mur doit être d'une épaiſſeur & d'une conſtruction ſuffiſante pour contenir ce qui eſt dans la foſſe d'aiſance (b).

(b) Il eſt d'uſage, & tous les jugemens ont décidé, que le propriétaire d'une foſſe, quoiqu'il ait ſatisfait à la coutume en faiſant un contre-mur de l'épaiſſeur d'un pied contre le mur mitoyen, n'eſt point pour cela déchargé du tort que les matieres de la foſſe feroient au mur mitoyen; il eſt toujours tenu du dommage; enſorte que ſi un mur mitoyen venoit à périr par la pénétration des matieres de cette foſſe, le propriétaire de cette foſſe ſeroit obligé de refaire le mur mitoyen à ſes dépens ſeul, & les autres dégradations que cette partie de mur auroit occaſionnées.

De même, lorſque les matieres d'une foſſe s'épanchent dans les caves d'une maiſon voiſine, le propriétaire de la foſſe eſt obligé de faire ceſſer cet écoulement, & de faire faire les ouvrages néceſſaires pour contenir ces matieres : quelques-uns emploient des corroys de glaiſe, d'autres de mortiers de chaux & ciment; mais comme ces conſtructions cauſent de grands frais & ne réuſſiſſent pas toujours, on uſe d'une autre méthode que l'expérience a reconnu être la meilleure & la plus ſûre, qui eſt de maçonner les murs avec plâtre pur coulé au panier, pour en ôter les gravois, & ſur chaque rang & lit de moilons, y couler du plâtre aſſez clair pour s'inſinuer dans les petits vuides qui auroient pu reſter après la premiere conſtruction des murs. Lorſque les murs d'une foſſe ſont ainſi conſtruits, on fait une chemiſe de plâtre de 2 à 3 pouces d'épaiſſeur dans l'intérieur de la foſſe, à 5 ou 6 pieds de hauteur, pour donner le tems au plâtre du corps des murs de ſe ſécher & durcir, pendant le tems que les ma-

3. Il ne ſuffit pas ſeulement que le contre-mur, qui eſt joignant le mur mitoyen, ſoit de conſtruction ſuffiſante pour n'être point pénetré; il faut que les autres murs du pourtour de la foſſe d'aiſance le ſoient auſſi lorſqu'il y a des terres en arriere, parce que s'ils étoient pénétrés par les matieres ou les eaux infectées, elles pourroient s'écouler au long des terres par le derriere des murs, & pénétrer juſqu'au mur mitoyen; & l'on doit obſerver, tant aux murs qu'aux contre-murs du pourtour de la foſſe d'aiſance, de mettre un

tieres de la foſſe emploient à pénétrer & corroder cette chemiſe de plâtre: l'expérience a fait connoître, dis-je, que ces murs ainſi conſtruits, lorſqu'ils étoient bien travaillés, étoient impénétrables aux urines & aux matieres des foſſes.

Il eſt à remarquer que la diſpoſition de cet article ne paroît pas fort utile aux propriétaires des foſſes, puiſqu'en obſervant la diſpoſition de cet article, ils n'en ſont pas moins chargés des événemens & des dommages: il étoit inutile de preſcrire des épaiſſeurs pour les contre-murs, puiſqu'en les conſtruiſant de ces épaiſſeurs contre le mur mitoyen, on n'en eſt pas plus avancé, ſi les matieres des foſſes viennent à filtrer à travers le mur mitoyen & s'écouler dans les caves de la maiſon voiſine. L'on dira que ſi ces écoulemens arrivent, que cela ne provient que du défaut de la conſtruction des murs, & non du vice de l'épaiſſeur: à quoi l'on répondra que l'expérience a fait connoître que quoiqu'un mur conſtruit avec moilons & mortier de chaux & ſable, ſoit bâti autant bien qu'il eſt poſſible, que les matieres des foſſes pénetrent ces murs, quoiqu'ils ſoient d'épaiſſeurs encore plus fortes que celles preſcrites par cet article 191. Ainſi il ne s'agit point de l'épaiſſeur des murs des foſſes, il ſuffit qu'ils ſoient conſtruits en moilons & plâtre pur, comme il a été expliqué ci-deſſus; il faut cependant que ces murs ſoient d'une épaiſſeur raiſonnable; ils ne peuvent avoir moins de 2 pieds, & cette épaiſſeur ſuffit pour contenir les matieres d'une foſſe.

bon lit de mortier ou ciment ſur le terrein du bas de leur fondation, avant que d'y aſſeoir le premier rang de pierres ou moilons; que le premier rang ſoit garni à bain de mortier pour empêcher que les urines ne ſe faſſent un conduit par le deſſous de leur fondation, & ne communiquent aux puits & aux caves des voiſins (c).

4. Les foſſes d'aiſance ne doivent point être fondées juſqu'à l'eau, parce que l'eau venant à croître & à baiſſer dans les terres, entraîne les matieres & les urines des foſſes, & les fait communiquer avec l'eau des puits voiſins, & les infecte (d).

(c) Dans les foſſes conſtruites en plâtre, comme il a été expliqué dans les notes ſur l'article précédent; dans le fond de la foſſe, on fait un maſſif avec moilons poſés ſur leurs lits, & maçonnés avec plâtre pur, employé avec les precautions marquées ci-deſſus, & on donne au moins un pied d'épaiſſeur à ce maſſif, ſur lequel on étend une forme de ſable de 4 à 5 pouces de hauteur, & au-deſſus on pave avec pavé de grès, poſé à bain de mortier de chaux & ciment, & on a ſoin de mettre le revers du pavé du côté du puits, afin que la pente porte les eaux de l'autre côté du puits, s'il arrivoit quelque filtration. Quelques-uns font poſer les moilons de ces maſſifs ſur le champ & non ſur leurs lits; mais je penſe qu'ils ſont mieux ſur leurs lits, parce que les joints du premier rang des moilons ſont couverts par les moilons du ſecond rang, qui ſont poſés en liaiſon par-deſſus, ce qui forme un double obſtacle à la filtration des matieres.

(d) Lorſqu'on creuſe des foſſes juſqu'à l'eau, ce qu'il eſt bien difficile quelquefois d'éviter dans les terreins bas de Paris, où il n'y a que la profondeur néceſſaire pour mettre une foſſe ſous les caves, l'on prend la précaution d'éloigner les puits le plus que l'on peut des foſſes, afin que s'il arrivoit que les eaux, qui auroient monté dans une foſſe, vinſſent à s'écouler du côté des puits, elles euſſent le tems de ſe purifier avant d'y pouvoir entrer. Ou ſi on ne peut pas éloigner les puits à cauſe du peu de ſuperficie des terreins qu'une grande partie des maiſons de

5. L'on doit paver à chaux & ciment le fond des foſſes d'aiſances, pour y contenir les matieres & urinent, & empêcher qu'elles ne pénetrent au travers des terres juſqu'aux caves & puits des voiſins; & ſi le pavé ne ſuffit pas, l'on y doit faire un maſſif de maçonnerie par le deſſous, d'une épaiſſeur ſuffiſante, ainſi qu'il eſt dit pour les murs, de mettre un lit de mortier ſur le terrein avant que d'y aſſeoir le premier rang de pierre ou moilon dans toute l'étendue de la foſſe. Quelques experts font mettre un corroi de terre glaiſe dans le fond de la foſſe ſous le pavé; mais un maſſif de maçonnerie eſt meilleur, parce qu'il s'incorpore avec les murs & contre-murs du pourtour, étant d'une même qualité, comme auſſi avec le ciment du pavé; au lieu que le corroi de glaiſe ne peut faire aucune liaiſon avec la maçonnerie du mur & contre-mur, enſorte que les urines & les eaux infectées ſe font un paſſage entre la glaiſe & les murs, lorſque le ciment du pavé vient à ſe dégrader *.

6. Le moilon de pierres de meulieres maçonné à bain de mortier de chaux & de ciment, eſt la meilleure conſtruction que l'on puiſſe faire pour les murs, contre-murs & maſſifs de foſſe d'aiſance §.

Paris occupe, il faut, en conſtruiſant ces foſſes, prendre telles précautions que l'eau n'y puiſſe ſourciller, & qu'elles contiennent les matieres comme dans un pot; enſorte qu'il n'y puiſſe rien entrer d'étranger, ni en ſortir; ce qui peut ſe faire en les conſtruiſant, comme il a été expliqué ci-deſſus, & ayant ſoin d'épuiſer l'eau pendant ſa conſtruction.

* Voyez ce qui eſt dit dans les notes ſur le troiſieme article du commentaire de l'article 191.

§. Voyez ce qui a été dit ci-deſſus ſur l'article 2 du commentaire de cet article 191 de la coutume.

7. Lorſqu'il y a des foſſes d'aiſance des deux côtés d'un mur mitoyen, l'on doit faire à chacune de ces foſſes un contre-mur au moins d'un pied d'épaiſſeur, non compris les retraites des empatemens de la fondation du mur mitoyen, & l'épaiſſeur deſdits contre-murs & murs enſemble entre les deux foſſes, ne peut pas être moins de 3 pieds; mais il y aura plus d'épaiſſeur de maçonnerie entre les deux foſſes, ſi le mur mitoyen avec ſes empatemens à plus d'un pied d'épaiſſeur (e).

(e) Il n'arrive jamais que la fondation d'un mur mitoyen n'ait qu'un pied d'épaiſſeur avec ſes empatemens; il faudroit que ce fût un mur en fondation ſous un pan de bois mitoyen. Les moindres épaiſſeurs des murs mitoyens ſont de 11 à 12 pouces, avec 3 pouces d'empartement de chaque côté; cela feroit 17 à 18 pouces d'épaiſſeur Il ne s'en conſtruit aucuns aujourd'hui de ces épaiſſeurs; on a remédié à cet abus: les moindres épaiſſeurs des murs mitoyens qui ſe conſtruiſent, ſont de 14 ou 15 pouces, & on ne devroit pas leur donner une moindre épaiſſeur que 16 pouces; la ruine des édifices étant preſque toujours cauſée par celle des murs mitoyens qui n'ont point aſſez d'épaiſſeur. Il en réſulteroit encore un autre avantage; dans le cas d'incendie, ces murs mitoyens réſiſteroient au feu & préſerveroient les maiſons voiſines, en empêchant la communication du feu qui ne manque pas de s'inſinuer dans les portées des bois poſés ſur les murs mitoyens, lorſque leur recouvrement n'eſt pas aſſez épais pour empêcher l'action du feu; & il eſt conſtant que lorſqu'un mur mitoyen a peu d'épaiſſeur, les portées des bois le traverſent preſqu'entierement, quoiqu'il ſoit défendu par la coutume de faire porter ces bois au-delà de la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, ce qu'il n'eſt preſque pas poſſible d'obſerver, lorſqu'un mur mitoyen n'a que 11 à 12 pouces d'épaiſſeur.

Les contre-murs ne doivent point avoir un pied d'épaiſſeur au-delà de l'empatement; ils ne doivent avoir que 9 pouces, ce qui fait, avec 3 pouces d'empatement, 12 pouces d'épaiſſeur, qui eſt l'épaiſſeur preſcrite par la coutume: l'empatement entre dans l'épaiſſeur du contre-

8. S'il y a des foſſes d'aiſance des deux côtés d'un mur mitoyen avec leurs contre-murs, comme il eſt dit ci-deſſus, les contre-murs de chacune doivent être faits, enſorte que les matieres & urines ne pénetrent point d'une foſſe à l'autre; premierement, parce que cela corrompt le mur mitoyen; & en ſecond lieu, l'une des foſſes pourroit aider à remplir l'autre. Lorſque le cas eſt réciproque; c'eſt-à-dire, quand les deux foſſes ſont à même hauteur vis-à-vis l'une de l'autre, & que les deux contre-murs ſont également pénétrés, le mur mitoyen doit être refait à frais communs, & chacun doit refaire le contre-mur de ſon côté; mais quand l'une des foſſes eſt enfoncée plus bas que l'autre, & que c'eſt les matieres & urines de celle qui eſt la moins profonde qui coulent dans l'autre, c'eſt à celui à qui appartient la plus haute des foſſes, à rétablir le mur mitoyen à ſes dépens ſeuls, depuis le bas de la foſſe juſqu'à la hauteur où les urines & matieres ont pénétré, & chacun doit refaire le contre-mur de ſon côté à ſes dépens (f).

mur, parce que la coutume ne fixe l'épaiſſeur des contre-murs que du nud des murs, & non de leurs empatemens.

(f) Dans ce principe, autoriſé par l'uſage, la reconſtruction du mur mitoyen entre deux foſſes aux dépens ſeuls du propriétaire de la foſſe la moins profonde, expliqué dans cet article, ſeroit juſte, ſi les matieres de la foſſe la plus profonde n'avoient jamais monté juſqu'à la hauteur où les matieres de la moins profonde s'écoulent dans la plus baſſe foſſe: car ſi la plus baſſe foſſe étoit ancienne, & qu'elle eût été vuidée, & que ces matieres euſſent monté auſſi haut que le canal des écoulemens des urines, l'on n'auroit point de certitude que ce fuſſent plutôt les matieres de l'une que de l'autre de ces foſſes qui euſſent pénétré le mur mitoyen, quoique lors de la difficulté il n'y eût réellement que les matieres de la foſſe la plus haute qui y paſſaſſent; il ſuffit que les matieres

9. Aux chauſſes & tuyaux d'aiſance qui ſont faits de mur de maçonnerie & adoſſés contre un mur mitoyen, il doit y avoir un contre-mur au moins d'un pied d'épaiſſeur, & des matériaux ſuffiſans pour empêcher les matieres & urines de pénétrer juſqu'au mur mitoyen, & ce contre-mur doit être dans toute la largeur & hauteur deſdits tuyaux & chauſſes de maçonnerie.

10. Lorſque les chauſſes d'aiſance ſont faites avec des tuyaux de plomp ou des boiſſeaux de terre cuite contre un mur mitoyen, leſdits tuyaux de plomp ou boiſſeaux de terre cuite, doivent être entourés & recouverts d'une chemiſe de plâtre pur par le dehors, au moins d'un pouce & demi d'épaiſſeur dans toute leur hauteur; & il doit y avoir un eſpace de 3 pouces de vuide entre le dehors de la chemiſe de la chauſſe & le mur mitoyen auſſi dans toute la hauteur & largeur, ce que l'on nomme iſole-

de la plus baſſe aient monté juſqu'au canal des matieres, pour croire que ce pourroit être auſſi tôt la plus baſſe que la plus haute foſſe qui eût endommagé le mur mitoyen; & même il auroit pu arriver que ce fuſſent les matieres de la plus baſſe foſſe qui euſſent formé ce canal, ces matiere ayant pu rencontrer de leur côté plus de facilité à pénétrer le mur mitoyen, que les matieres de la foſſe la plus haute; dans cette incertitude, les propriétaires des foſſes doivent rétablir le mur mitoyen à frais communs. L'état des contre-murs de ces foſſes peut encore faire connoître laquelle des deux foſſes a endommagé le mur mitoyen: car ſi un des contre-murs eſt ruiné, & que l'autre ſoit en bon état, il eſt preſque ſûr que c'eſt la foſſe dont le contre-mur eſt mauvais qui a endommagé le mur mitoyen. Je dis preſque ſûr, parce que j'ai vu des coutre-murs dont tous les moilons étoient ſains & entiers, & par conſéquent dans un bon état apparent, & dont les joints étoient pénétrés par les matieres des foſſes pour leſquelles ils étoient employés.

ment; le mur mitoyen doit être bien enduit vis-à-vis la chauſſe, & l'iſolement doit être tout ouvert & apparent par le devant, & non fermé d'une languette, afin que l'on puiſſe s'appercevoir s'il arrivoit des ſuinties à la chauſſe par le côté de l'iſolement. Ainſi jugé à la ſeconde chambre des enquêtes, le 27 avril 1648 (g).

11. Par cette article 191, il eſt dit que, où il y a d'un chacun côté, puits d'un côté & aiſance de l'autre, il ſuffit qu'il y ait 4 pieds de maçonnerie d'épaiſſeur entre deux, comprenant l'épaiſſeur des murs d'une part & d'autre, pour former cette épaiſſeur de 4 pieds. Il ſuffit que le contre mur du puits ſoit d'un pied d'épaiſſeur, à compter du

(g) L'on ne laiſſe preſque jamais ouvert l'iſolement qu'on obſerve entre un mur mitoyen & une chauſſe d'aiſance; ces chauſſes ſont poſées pour l'ordinaire dans les eſcaliers, & on tâche d'en dérober l'apparence tant que l'on peut, en formant des tours creuſes qui les enveloppent & les cachent. Les propriétaires ſe paſſent réciproquement cette clôture d'iſolement; mais il faut pour lors que le mur mitoyen, à l'endroit de cet iſolement, ſoit d'une conſtruction aſſez pleine & aſſez compacte pour empêcher que les mauvaiſes odeurs ne pénétrent le mur & n'infecte la maiſon voiſine : car il pourroit arriver que la puanteur provenante des matieres de la chauſſe d'aiſance qui ſeroit retenue dans cet iſolement, ſe fit jour au travers du mur mitoyen & incommodât les voiſins : ce que le propriétaire de la chauſſe ſeroit obligé de faire ceſſer. Et ſi une ventouſe de chauſſe d'aiſance étoit baſſe, comme lorſque l'on pratique des cabinets d'aiſance dans les édifices en aile qui ſont peu élevés, & que cette ventouſe ſe trouvât près & au deſſous des fenêtres d'une maiſon voiſines, enſorte que la mauvaiſe odeur fût portée par le vent dans les appartemens de cette maiſon voiſine, le propriétaire de la ventouſe ſeroit tenu de l'élever plus haut, ou y faire autres ouvrages capables de rejetter l'odeur de ſon côté, enſorte que le voiſin n'en fût pas incommodé.

nud du mur mitoyen, & l'épaiſſeur du mur mitoyen & le contre-mur de la foſſe d'aiſance, doivent avoir le reſtant de l'épaiſſeur de 4 pieds ; mais ſi le mur mitoyen avoit plus de 2 pieds d'épaiſſeur, le contre-mur de la foſſe ne pourroit pas avoir moins d'un pied d'épaiſſeur au-delà de l'empatement de la fondation du mur mitoyen (h).

12. Si une foſſe d'aiſance avoit été conſtruite la premiere, avec un pied d'épaiſſeur de contre-mur, contre un mur qui auroit moins de 2 pieds d'épaiſſeur, & qu'enſuite on conſtruiſît un puits de l'autre côté dudit mur mitoyen, celui qui feroit conſtruire le puits, ne ſeroit tenu de faire ſon contre-mur que d'un pied d'épaiſſeur, & le propriétaire de la foſſe d'aiſance ſeroit obligé d'en fortifier le contre-mur pour achever le reſte des 4 pieds d'épaiſſeur de maçonnerie entre la foſſe & le puits ; l'uſage étant que celui à qui appartient la foſſe d'aiſance, doit faire tout ce qui convient pour empêcher que ce qu'elle contient ne gâte le puits (i).

(h) Il en eſt de cette épaiſſeur de maçonnerie de 4 pieds entre un puits & une foſſe d'aiſance, comme de l'épaiſſeur des contre-murs ci-deſſus ; il faut toujours que cette épaiſſeur ne ſoit point pénétrée par les matieres de la foſſe, & qu'il ne ſe faſſe aucun épanchement des matieres de la foſſe dans ce puits ; & s'il en arrivoit, le propriétaire de la foſſe ſeroit obligé aux réparations néceſſaires pour faire ceſſer cet écoulement, & aux réparations du puits, comme curage, &c.

(i) Un particulier qui bâtiroit une foſſe d'aiſance contre un mur mitoyen en même temps que ſon voiſin feroit conſtruire un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen, ſeroit tenu, aux termes de cet article 191 de la coutume, de faire le contre-mur de la foſſe de telle épaiſſeur, qu'il eût 4 pieds d'épaiſſeur de maçonnerie entre le puits & la foſſe ; mais ſi ce particulier bâtiſſoit le premier

13. Il faut auſſi obſerver, ſur ce qui eſt preſcrit par cet article 191 de la coutume, qu'entre deux puits ſuffiſent 3 pieds d'épaiſſeur pour le moins; que ſi le mur mitoyen n'avoit qu'un pied d'épaiſſeur, & les deux contre-murs chacun un pied, ils feroient enſemble les 3 pieds d'épaiſſeur de maçonnerie entre-deux, ce qui ſuffiroit; & qu'au cas que le mur mitoyen eût moins d'un pied d'épaiſſeur, les deux contre-murs devroient être plus épais à proportion de ce qui s'en manqueroit pour faire les 3 pieds d'épaiſſeur en tout; mais ſi le mur mitoyen avoit plus d'un pied d'épaiſſeur, les contre-murs des puits ſeroient toujours d'un pied d'épaiſſeur chacun; ce qui feroit enſemble plus de 3 pieds (k).

une foſſe d'aiſance contre un mur mitoyen, & qu'il n'y eût point de puits du côté du voiſin, aux termes du même article, il ne ſeroit tenu que de faire un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur.

Et ſi dans la ſuite le voiſin venoit à faire conſtruire un puits contre le mur mitoyen, contre lequel ſeroit cette foſſe, je ne penſe point que le propriétaire de la foſſe fût tenu de démolir le contre-mur de ſa foſſe pour faire qu'il y eût 4 pieds de maçonnerie entre ledit puits & cette foſſe, en faiſant un contre-mur plus épais, parce qu'il a ſatisfait à la coutume en bâtiſſant: ce n'étoit point à ce propriétaire à prévoir que l'on pouvoit faire par la ſuite un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen. La coutume auroit dû ordonner indéfiniment, que quiconque mettra une foſſe d'aiſance contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur de telle épaiſſeur, que ſi dans la ſuite le propriétaire voiſin vient à faire un puits contre ce mur mitoyen, il ſe trouve 4 pieds de maçonnerie entre cette foſſe & ce puits. D'ailleurs, comme il a été dit ci-deſſus, il s'agit que les matieres de cette foſſe ne s'écoulent point dans ce puits; tout le reſte doit être indifférent au propriétaire du puits.

(k) La coutume ordonne 3 pieds d'épaiſſeur de maçon-

14. Celui qui fait creuſer un puits, le peut enfoncer & creuſer ſi bas qu'il lui plaît, ſans que les voiſins l'en puiſſent empêcher, quand même par ſon enfoncement il attireroit l'eau de leurs puits (l).

25. Si par l'enfoncement d'un puits il arrive quel-

nerie entre deux puits : c'eſt pour la conſervation du mur mitoyen : dans le fond des puits, les eaux lavent les murs & en dégradent les joints ; les contre-murs conſervent la fondation du mur mitoyen en s'oppoſant à l'inſinuation de l'eau ; & au-deſſus de l'eau, ces contre-murs défendent cette même fondation du mur mitoyen contre le lavage continuel de l'eau qui tombe des ſceaux lorſqu'on tire de l'eau des puits.

(l) Cet enfoncement des puits eſt permis, parce que les eaux des puits proviennent, ou des ſources, ou de l'eau qui ſéjourne d'un niveau égal ſur la ſuperficie de la terre à une certaine profondeur. Si l'eau d'un puits vient des ſources, comme ces ſources ſont en différentes profondeurs, cela dépend des canaux par leſquels les eaux trouvent la facilité de s'écouler ; il pourroit arriver qu'un propriétaire eût trouvé une ſource à une certaine profondeur, & que ſon voiſin n'en puiſſe trouver que beaucoup plus bas ; par conſéquent on ne peut pas contraindre deux propriétaires voiſins d'aſſujettir leurs puits à la même profondeur. Si les eaux du puits dont eſt queſtion viennent de l'eau qui eſt d'un niveau égal ſur la ſuperficie de la terre, il eſt fort indifférent que l'un des deux puits ſoit plus profond que l'autre, parce que le deſſus de l'eau de ces deux puits ſera toujours de niveau, il ſe trouvera ſeulement plus de profondeur d'eau dans l'une que dans l'autre, & ces ſortes de puits tariſſe difficilement.

A l'égard de ce que dit M. Deſgodets, qu'il eſt permis à celui qui fait creuſer un puits, de l'enfoncer ſi bas qu'il lui plaira ; il faut faire diſtinction ſi un puits étoit fermé & ne s'ouvroit point journellement, comme quand il y a une pompe dans ce puits, & qu'on ne l'ouvrit que lorſqu'il eſt néceſſaire de travailler, ou à ce puits, ou à la pompe ; ce puits ſe peut creuſer tant que l'on ſouhaite ; mais un puits qui ſeroit pour l'utilité journaliere d'une maiſon &

que

que fraction au bâtiment d'un voiſin ou d'autres dommages, le maître du puits le doit réparer, ſauf ſon recours contre l'entrepreneur du puits (m).

16. Un entrepreneur qui fait un puits, doit y fournir au moins deux pieds d'eau dans les plus baſſes eaux (n).

toujours ouvert, la police s'oppoſeroit à ce que ce puits eût plus d'eau qu'il eſt néceſſaire, par les accidens qui en pourroient réſulter.

(m) Si un puits étoit conſtruit entierement à neuf après-coup ſous un bâtiment, l'entrepreneur de ce puits ſeroit garant, pendant dix ans, des dommages que pourroit cauſer ce puits aux bâtimens qui ſeroient deſſus; mais s'il n'étoit queſtion que d'un ſimple renfoncement de puits auquel l'eau manqueroit, celui qui feroit cet enfoncement ne ſeroit point garant des effets que cela pourroit occaſionner aux édifices qui ſeroient au-deſſus du puits, parce qu'il pourroit arriver que ces dommages procéderoient de la mauvaiſe conſtruction du puits que cet entrepreneur ne peut garantir, ne l'ayant point fait; d'ailleurs, il ne ſe trouveroit point d'entrepreneur qui voulût faire ces ouvrages s'il couroit de tels riſques, cette entrepriſe n'étant point aſſez lucrative pour s'y expoſer.

(n) Il n'y a point de réglément là-deſſus qui ſoit autoriſé, & un entrepreneur ne peut être tenu de donner au moins 2 pieds d'eau à un puits dans les plus baſſes eaux, à moins qu'il ne s'y fût engagé par ſon marché, quelque ſéchereſſe qui vînt à arriver, on n'eſt jamais certain de la profondeur des plus baſſes eaux; en 1734 & 1735, les eaux ont été plus baſſes qu'on ne les avoit jamais vues; il a fallu renfoncer preſque tous les puits de Paris; il n'eſt pas poſſible qu'un entrepreneur puiſſe prévoir ces aridités: on ne peut répondre de ce qui dépend de l'inconſtance des ſaiſons. Lorſqu'on fait un puits, on examine en quel état ſont les eaux; ſi elles ſont hautes ou baſſes: ſi elles ſont hautes, l'on enfonce le plus que l'on peut; ce qui quelquefois eſt très-difficile, ſur-tout à Paris, où les éboulis des terres ou ſables, quelque précaution que l'on prenne, expoſent preſque toujours les édifices voiſins; ſi elles ſont baſſes, il ſuffit de donner à ces puits 3 pieds de pro-

17. Lorſqu'un propriétaire loue ſa maiſon ou héritage où il y a un puits ou apparence de puits, & qu'il eſt marqué par le bail y avoir un puits, cela s'entend qu'il y vienne de l'eau en telle quantité que l'on en puiſſe tirer, c'eſt-à-dire, au moins un pied de profondeur dans les plus baſſes eaux ; & ſi le puits étoit ſans eau, ou que l'eau y fût infectée, le locataire ſeroit en droit de contraindre le propriétaire de lui fournir un puits avec de l'eau non corrompue, bien conditionnée, ou demander la réſiliation du bail.

18. Tout ce qui vient d'être dit pour les puits & les foſſes d'aiſance contre un mur mitoyen, ſe doit obſerver de même contre un mur qui appartiendroit au voiſin de l'autre côté ſeul, avec cette différence que l'épaiſſeur d'un pied pour le contre-mur d'un puits ſeroit à compter du devant de l'empatement de la fondation du mur ; & celui à qui appartiendroit ſeul un mur ſéparant ſans moyen ſon héritage de celui de ſon voiſin, feroit ſagement d'obſerver auſſi les contre-murs des foſſes d'aiſance & des puits, parce que le mur ſe pourroit rendre mitoyen, ſuivant l'art. 194 de la coutume de Paris ; & alors il ſeroit obligé de faire des contre-murs, au deſir de cet article 191.

19. Il n'y a aucun article de la coutume de Paris qui preſcrive de faire des contre-murs pour les voûtes des caves & autres logemens voûtés qui ſont adoſſés contre des murs mitoyens ; mais l'uſage a établi en loi d'y faire un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur contre le mur mitoyen au long des voûtes en berceau, dont la retombée ou naiſſance eſt du côté des murs mitoyens, non-ſeulement pour porter leſdites voûtes, mais auſſi pour

fondeur d'eau ; lorſqu'un entrepreneur s'eſt ainſi comporté, il ne peut être tenu du manquement d'eau.

ſoutenir leur pouſſée, & empêcher qu'elles ne faſſent déverſer les murs mitoyens. C'eſt pourquoi, aux voûtes d'un grand diametre, & à celles dont le ceintre eſt beaucoup ſurbaiſſé, lorſque l'épaiſſeur d'un pied, joint à la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, n'eſt pas ſuffiſante pour retenir la pouſſée de la voûte, le contre-mur doit avoir plus d'épaiſſeur afin d'en pouvoir ſoutenir l'effort; & de quelque ſorte que ſoient les voûtes, la coupe des pierres ou moilons qui forme leur premier vouſſoir ne doit point entrer dans l'épaiſſeur du corps du mur mitoyen.

20. L'on doit faire un pareil contre-mur pour les voûtes de cloître qui ſont adoſſées contre des murs mitoyens, qu'il eſt dit ci-deſſus pour les voûtes en berceau.

21. A l'égard des voûtes d'arêtes en lunettes contre des murs mitoyens, il ſuffit de faire des doſſerets ſaillans au-devant du parement deſdits murs, de matiere, épaiſſeur & largeur ſuffiſantes pour porter la naiſſance de ces voûtes; la ſaillie de ces doſſerets ne peut être moins d'un pied hors le parement du mur mitoyen; mais il doit y avoir plus de ſaillie lorſque l'effort de la pouſſée de la voûte le requiert (o).

22. Il eſt dit ci-deſſus que les contre-murs des puits & des foſſes d'aiſance ne doivent pas être incorporés avec les murs mitoyens; mais il n'en eſt pas de même des contre-murs & doſſerets des voûtes des caves & des logemens, leſquels il eſt à propos de lier & incorporer avec les murs

(o) Les doſſerets des voûtes d'arêtes ſont comme les contre-murs; il ſuffit qu'ils ſaillent de 9 pouces hors le nud du mur mitoyen en fondation, l'empatement faiſant partie de la ſaillie du doſſeret.

mitoyens lorſqu'ils ſont conſtruits en même-tems (p).

23. Il n'eſt pas néceſſaire de faire des contre-murs au-devant des murs qui ne ſervent que de pignons ou d'aboutiſſans aux voûtes en berceau & aux lunettes des voûtes d'arêtes qui ſont au-deſſus du rez-de-chauſſée, ou dans les caves, lorſqu'il y a des caves des deux côtés du mur mitoyen, vis-à-vis l'une de l'autre; mais lorſqu'il y a des caves d'un côté, & que le terrein eſt plein de l'autre, celui qui a creuſé les caves doit faire un contre-mur dans toute leur longueur & hauteur ſuffiſante pour ſoutenir la pouſſée deſdites terres (q).

(p) Autrefois, il étoit d'uſage de détacher les contre-murs des caves, comme ceux des foſſes, d'avec les corps des murs mitoyens; ce qui ne ſe faiſoit pas ſans raiſon, le poids des voûtes peſoit ſur les contre-murs, & ne chargeoit point les murs mitoyens; il arrive fort ſouvent qu'un propriétaire a des voûtes de caves ceintrées ſur le mur mitoyen, pendant que ſon voiſin a des voûtes de caves auxquelles le mur mitoyen ne ſert que de pignon; enſorte que l'un ſurcharge le mur mitoyen beaucoup plus que l'autre; cependant l'expérience a fait connoître que ces murs étoient beaucoup plus ſolides lorſqu'ils étoient réunis enſemble & ne faiſoient qu'un même mur, & étoient plus en état de ſoutenir la pouſſée des voûtes qu'on appuyoit deſſus.

(q) Les contre-murs que M. Deſgodets dit être néceſſaires pour ſoutenir la pouſſée des terres lorſqu'il y a des voûtes de caves d'un côté, & ſeulement un terre-plein de l'autre, ne ſont point en uſage; un mur mitoyen, d'une épaiſſeur raiſonnable, ſoutenu & buté par des voûtes, ſuffit pour ſoutenir la pouſſée de ce terre plein qui ſeroit de l'autre côté dudit mur mitoyen, à moins que ce ne fût dans des cas extraordinaires, comme lorſque des voûtes ſont d'une très-grande hauteur; auquel cas il ſeroit à propos de fortifier l'épaiſſeur du mur mitoyen du côté des voûtes.

24. Il eſt à remarquer, qu'en tous les contre-murs qui ſont ordonnés par la coutume, il eſt d'uſage de comprendre l'empatement du mur dans leur épaiſſeur, à la réſerve des contre-murs des foſſes d'aiſance (r).

25. Il eſt loiſible au propriétaire de l'héritage, d'y faire des caves en tel endroit qu'il voudra, en faiſant contre-mur ſuffiſant, s'il les joint à l'héritage de ſon voiſin.

26. Aux portes & croiſées ceintrées ou en platte bande avec vouſſoirs & claveaux de pierre joignant les jambes étrieres & les murs mitoyens, il doit y avoir un renfort en maniere de doſſeret, d'une ſolidité ſuffiſante pour porter & ſoutenir l'effort deſdits ceintres & platte-bandes, & obſerver que la coupe des claveaux & vouſſoirs n'entre pas dans l'épaiſſeur du mur mitoyen.

(r) L'on comprend dans l'épaiſſeur des contre-murs des foſſes d'aiſance, l'empatement comme aux autres contre-murs, & il n'y a point de diſtinction marquée dans la coutume, entre un contre-mur de puits & un contre-mur de foſſes; d'ailleurs, comme il a été expliqué ci-deſſus, c'eſt moins l'épaiſſeur des murs qui contient les matieres des foſſes, que leur conſtruction.

ARTICLE 192.

Pour terres labourées & fumées, & pour terres jectices.

CELUI qui a place, jardin & autre lieu vuide, qui joint immédiatement un mur d'autrui ou un mur mitoyen, & y veut faire labourer & fumer, eſt tenu d'y faire contre-

mur de demi-pied d'épaiſſeur ; & s'il y a terres jectices, il eſt tenu faire contre-mur d'un pied d'épaiſſeur.

Conférence de l'article 192.

Calais, art. 178, comme à Paris.

Meaux, art. 74 ; Bourbonnois, 520 ; Clermont, 222, 223 ; Sedan, 188 ; Nivernois, ch. 10, art. 12 ; Lorraine, tit. 14, art. 11 ; Cambrai, tit. des ſervitudes, art. 5, ne ſpécifient pas l'épaiſſeur du mur.

Senlis, art. 269. Lorſque le mur mitoyen ſoutient les terres du voiſin, celui dont les terres ſont ſoutenues doit contribuer, pour deux tiers, & l'autre pour un tiers, juſqu'à rez-terre, & pour le ſurplus, chacun pour moitié.

Explication.

1. Ce qui eſt marqué par cet article 192 de la coutume de Paris, que celui qui veut faire labourer & fumer une place, jardin, ou autre terrein qui joint immédiatement un mur mitoyen, ou qui appartient à autrui, doit faire un contre-mur de ſix pouces d'épaiſſeur contre ledit mur ; c'eſt pour empêcher qu'en fouillant & labourant la terre, l'on ne dégrade la fondation d'icelui, & auſſi parce que la terre étant remuée, l'eau y pénetre plus facilement, & l'humidité pourroit cauſer du dommage au mur dans ſa fondation, & le fumier que l'on met dans la terre qu'on laboure, pour l'amender, pourroit faire pourrir le mortier de la fondation du mur. Ainſi le contre-mur doit être auſſi bas que la fondation néceſſaire pour un mur de clôture ordinaire, & à fleur du terrein par le haut (a).

(a) Ce qui eſt dit par M. Deſgodets, en cet article, ne doit s'entendre que des places ou terreins clos de mur ; & c'eſt auſſi l'eſprit & l'intention de cet article de la coutume, n'étant pas naturel de penſer que la coutume y ait voulu comprendre des champs labourables qui joindroient

2. L'on doit obſerver de faire le même contre-mur de ſix pouces dans les jardins où on laboure des plate-bandes au long des murs mitoyens ou à autrui, pour les raiſons ci-deſſus; quand même ce qui y ſeroit planté ou ſemé n'auroit pas beſoin d'être fumé ni arroſé autrement que par la pluie; & encore à plus forte raiſon lorſque l'on plante des arbres en eſpaliers contre leſdits murs, à cauſe des racines qui s'introduiſent dans les joints des moilons & des pierres (b).

& aboutiroient, par exemple, contre les murs d'un parc; car ce ſeroit aſſujettir les propriétaires de ces terres à une dépenſe qui diminueroit conſidérablement la valeur de leurs terres: auſſi ne voit-on point ces contre-murs pratiqués dans le cas des champs labourables; on ſe contente de laiſſer un petit ſentier entre le mur & le labour de ces terres, lorſque celui à qui appartient le parc n'a *point laiſſé* d'eſpace entre ſon mur & ces terres.

(b) Ces contre-murs de 6 pouces d'épaiſſeur ordonnés par la coutume de Paris, contre les murs mitoyens ou appartenans à autrui, aux frais de celui qui a des terres labourables & ſujettes à être fumées, ne ſe pratiquent preſque point dans les jardins: dans ceux où il y a des plates-bandes que l'on laboure & que l'on fume, & dans leſquels il y a des arbres plantés en eſpaliers, il n'y a que l'empatement de la fondation qui ſert de contre-mur. Dans les petits jardins, comme à Paris, où il y a peu d'eſpace de terrein, ſi ces contre-murs étoient obſervés, ils obligeroient de faire les plates-bandes beaucoup plus larges, ce qui diminueroit l'etendue de ces jardins; enſorte que les propriétaires ſe déchargent mutuellement de ces contre-murs, en faiſant la même choſe chacun de leur côté. A l'égard des racines des arbres plantés en eſpaliers contre les murs mitoyens, ſi elles venoient à pénétrer & paſſer au travers de ces murs, & que ces racines en euſſent cauſé la ruine, il n'y a point de doute que le propriétaire des arbres ſeroit tenu de réparer le dommage. Et quand ces contre-murs ſeroient obſervés, s'il étoit bien vérifié que malgré ces contre-murs, les racines des arbres en eſpaliers euſſent pénétré le mur mitoyen,

3. Pour les allées battues où il y a des ſeps de vigne de diſtance en diſtance que l'on ne laboure, ne fume, ni n'arroſe point qu'en les plantant, les contre-murs n'y ſont point néceſſaires ni en uſage.

4. Par terres jectices, l'on entend des terres rapportées pour rehauſſer un terrein; & ce qui eſt dit en cet article 192, que s'il y a des terres jectices contre un mur appartenant à autrui, ou un mur mitoyen, a beſoin d'être expliqué; car s'il y a des terres rapportées des deux côtés du mur à la même hauteur & niveau, ou ſi le terrein naturel étoit plus haut d'un côté du mur que de l'autre, & que l'on rapportât des terres du côté bas juſqu'à la hauteur & niveau du terrein naturel, en l'un & l'autre de ces cas, il ne ſeroit pas néceſſaire d'y faire des contre-murs, ſi on y faiſoit des cours pavées, place vague ou terre battue ſans labourer; & ſi on y labouroit, l'on y obſerveroit le contre-mur de ſix pouces d'épaiſſeur.

5. Lorſque les terres rapportées ſont plus hautes que le terrein de l'autre côté du mur, l'on eſt tenu d'y faire un contre-mur pour ſoutenir l'effort de la pouſſée de ces terres; ce contre-mur doit être fondé ſur un bon fonds ſolide, & il doit être élevé auſſi haut que le deſſus des terres, & avoir ſon épaiſſeur proportionnée à la hauteur des terres rapportées au-deſſus du niveau du terrein de l'autre côté. Cet article 192 ne s'explique pas aſſez en preſcrivant indifféremment un pied pour l'épaiſſeur du contre-mur;

celui à qui appartiendroient les arbres ne ſeroit pas moins tenu du rétabliſſement du mur mitoyen; mais pour ce qui eſt des murs appartenans à un ſeul, l'autre propriétaire n'y peut adoſſer des arbres en eſpaliers.

car il y a des cas où une moindre épaiſſeur ſuffiroit, & d'autres où il doit être plus épais : par exemple, ſi les terres rapportées n'étoient élevées que d'un pied plus d'un côté que de l'autre, il ſuffiroit que le mur eût ſix pouces d'épaiſſeur : à trois pieds de hauteur, il doit avoir un pied, & à proportion de leur élévation au-deſſus des trois premiers pieds. Il ſeroit à propos d'augmenter l'épaiſſeur de deux pouces par chaque pied de hauteur, l'épaiſſeur du contre-mur étant toujours d'un pied par le haut, à la ſuperficie des terres rapportées ; ainſi lorſque les terres rapportées n'auroient que trois pieds de haut au-deſſus du niveau du terrein de l'autre côté du mur, le contre-mur auroit un pied d'épaiſſeur ; ſi les terres rapportées étoient de ſix pieds plus haut que les terres de l'autre côté, le contre-mur auroit dix-huit pouces d'épaiſſeur dans la hauteur des trois premiers pieds de haut où il ſeroit fait retraite de ſix pouces, & il y auroit un pied d'épaiſſeur au deſſus ; mais ſi les terres rapportées étoient neuf pieds plus haut que le terrein de l'autre côté, le contre-mur auroit deux pieds d'épaiſſeur par le bas, juſqu'à trois pieds de haut, dix-huit pouces d'épaiſſeur dans la hauteur des trois autres pieds au-deſſus, & un pied d'épaiſſeur dans la hauteur des trois autres pieds reſtans du haut ; & ſi les terres rapportées étoient encore plus élevées, l'on augmenteroit l'épaiſſeur du contre mur à proportion de la hauteur, enſorte que le contre-mur ſeul fût ſuffiſant pour ſoutenir la pouſſée des terres, ſans le ſecours du mur mitoyen, ou appartenant ſeul à autrui ; parce que ſi la ruine du mur arrivoit par l'humidité ou la pouſſée des terres rapportées, le propriétaire de l'héritage où ſeroient les

terres rapportées en devroit réparer le dommage, quoiqu'il y eût un contre-mur (c).

(c) Il n'eſt pas poſſible de donner une regle certaine qui fixe les épaiſſeurs néceſſaires des contre-murs pour ſoutenir des terres jectices ; ce n'eſt pas la hauteur ſeule de ces terres qui détermine l'épaiſſeur des contre-murs ; il faut encore avoir égard à la nature du terrein : les terres fortes, juſqu'à ce qu'elles aient pris leur affaiſſement, pouſſent plus fort les murs qui les ſoutiennent, que les terres légeres ; mais auſſi lorſqu'elles ont fait leur taſſement, elles ſe ſoutiennent pour ainſi dire d'elles-mêmes. Pour empêcher le grand effort de ces terres & leur pouſſée, il faut les faire amaſſer le plus près qu'il eſt poſſible des endroits où doivent être les murs mitoyens qui les doivent ſoutenir, & les laiſſer taſſer pendant du tems avant de conſtruire les contre-murs & murs mitoyens. Avec cette précaution, l'on évitera la grande épaiſſeur des contre-murs, & ils ſeront moins ſujets à être pouſſés par le poids des terres. Si les terres ſont légeres, comme le ſable, elles pouſſent moins que les précédentes ; mais auſſi elles pouſſent plus continuellement ; ces terres ne font jamais corps, & ſont toujours pour ainſi dire prêtes à faire effort pour pouſſer les murs qui les ſoutiennent, ces terres étant compoſées de parties qui gliſſent facilement les unes ſur les autres, & qui, ſemblables à l'eau, ne demandent qu'à s'étendre ; enſorte que, ſuivant moi, il faut des contre-murs plus épais pour ſoutenir des ſables, que pour ſoutenir des teres fortes, lorſqu'on les a laiſſé taſſer. Dans les terres fortes, il faut encore conſidérer qu'il y en a de plus ou moins fortes, & que dans les ſables il y en a de plus ou moins mêlés de terre ; enſorte qu'on ne peut fixer au juſte l'épaiſſeur des contre-murs, qu'en connoiſſant la nature des terres qu'ils doivent ſoutenir : cependant on ſe ſert aſſez volontiers de la regle que donne M. Deſgodets pour l'épaiſſeur des contre-murs.

M. Deſgodets ajoute dans cet article, que ſi le mur mitoyen venoit à périr par l'humidité & la pouſſée des terres qu'il ſoutient, que le propriétaire de l'héritage le plus haut ſeroit tenu du dommage, quoiqu'il eût obſervé de faire un contre-mur pour ſoutenir ſes terres. Le ſentiment de M. Deſgodets me paroît juſte, ſi le mur mitoyen tombe par la pouſſée des terres, quoiqu'il y ait

6. Si le mur mitoyen ou appartenant à autrui, ſervoit à porter un édifice, & qu'il y eût des caves au-deſſous, & que le voiſin de l'autre côté eût des terres rapportées contre le mur, plus élevées que l'ancien terrein du côté de l'édifice, il ſeroit tenu de fonder ſon contre-mur juſqu'à l'endroit où le fond commence à être ſolide, ſans avoir égard à la profondeur des caves; & le propriétaire de l'édifice ou des caves doit ſoutenir, par un contre-mur de ſon côté, le terrein de ſon voiſin, depuis le bas de ſes caves juſqu'au rez-de-chauſſée de l'ancien terrein (d).

contre-mur; c'eſt une preuve que ce contre-mur n'avoit pas l'épaiſſeur ſuffiſante pour ſoutenir la pouſſée des terres, & il ne paroit pas juſte que le propriétaire de l'héritage le plus bas doive ſouffrir une perte qui eſt cauſée par le fait de ſon voiſin. Mais d'un autre côté, le propriétaire de l'héritage le plus haut eſt dans la bonne foi; la coutume lui ordonne de faire un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur pour ſoutenir ſes terres; il a obéi à la loi. Que lui en revient-il, s'il n'eſt pas moins puni en l'obſervant qu'en la tranſgreſſant? Tout l'avantage qu'il peut en tirer, c'eſt d'avoir rétardé le péril de ſon mur mitoyen, parce que ce mur ſeroit tombé plutôt s'il n'y avoit point eu ce contre-mur. Cependant je ſuis du ſentiment de M. Deſgodets: la coutume, au lieu de fixer l'épaiſſeur des contre-murs à un pied, auroit dû dire, que quiconque auroit terres jectices contre un mur mitoyen, ſeroit tenu de faire contre-mur d'épaiſſeur ſuffiſante pour ſoutenir ſes terres, de maniere que le mur mitoyen n'en pût recevoir aucune atteinte ni dommage.

(d) Le propriétaire de l'édifice & des caves doit ſoutenir le terrein de ſon voiſin par un contre-mur au-deſſous du terrein ſolide, s'il le juge à propos: le propriétaire du terrein joignant ne le peut exiger; il ne doit ſoutenir ſes terres que depuis le fond ſolide: tout ce qui eſt au-deſſous regarde le propriétaire de l'édifice avec caves; il n'eſt pas même d'uſage que le propriétaire du terrein faſſe de contre-mur pour ſoutenir ſes terres en ces occaſions, les voûtes des caves butant ſuffiſamment les terres, &

7. Aux héritages qui ſont ſur un coteau ou le penchant d'une montagne, dont l'un des héritages eſt ſur le haut, & l'autre en baiſſant au-deſſous, ſéparés l'un de l'autre par un mur de clôture mitoyen, ſi le rez-de-chauſſée de l'héritage le plus haut eſt reſté ſuivant l'ancien terrein natutel, & ſans y avoir aucunes terres rapportées, & que le propriétaire de l'héritage le plus bas ait fait fouiller & baiſſer ſon terrein au long du mur de clôture, pour rendre ſon rez-de-chauſſée de niveau ou autrement, & qu'à ce ſujet la fondation du mur mitoyen ſoit plus baſſe qu'elle n'auroit dû être ſi le terrein étoit reſté en ſa pente naturelle : le propriétaire de l'héritage le plus haut n'eſt tenu que de contribuer à la moitié de la fondation juſqu'où commence le fond ſolide, & à la moitié du mur de clôture au-deſſus de l'ancien rez-de-chauſſée ; & le propriétaire de l'héritage du bas eſt tenu de contribuer à l'autre moitié dudit mur de clôture dans toute ſa hauteur avec ſa fondation, comme il eſt marqué ci-deſſus ; & outre ce, faire à ſes frais & dépens ſeul la plus baſſe fondation de ce mur mitoyen, juſqu'à la profondeur néceſſaire pour le rabaiſſement de ſon terrein, & de faire en entier & de ſon côté un contre-mur ſuffiſant pour rendre le terrein de ſon voiſin auſſi ſolide qu'il étoit avant qu'il eût fait rabaiſſer ſon rez-de-chauſſée (e).

étant ſeules capables de s'oppoſer à leur pouſſée. Il eſt ſeulement à propos que le propriétaire du terrein faſſe un petit contre-mur pour défendre le mur mitoyen ou non mitoyen contre les humidités de ſon terrein, en ce qu'il a fait rapporter.

(e) Dans le cas propoſé en l'article ci-deſſus, il eſt juſte que le propriétaire de l'héritage le plus bas faſſe un con-

3. Dans les mêmes cas que ci-deſſus, où deux héritages ſont ſur le penchant d'une montagne, ſi le propriétaire de l'héritage le plus haut avoit fait rapporter des terres contre le mur mitoyen, pour rendre ſon rez-de chauſſée de niveau, & que l'autre eût fait creuſer au long du même mur, pour rendre auſſi ſon terrein de niveau : le propriétaire de l'héritage du bas doit faire à ſes frais & dépens ſeul la plus baſſe fondation dudit mur mitoyen, depuis où commençoit l'ancien fond ſolide, juſqu'à la profondeur néceſſaire pour le rabaiſſement de ſon rez-de-chauſſée, & contribuer à la moitié du reſtant de la fondation, depuis l'endroit où commençoit le bon fond juſqu'à la hauteur de l'ancien rez-de-chauſſée du terrein naturel, & à la moitié du mur mitoyen au-deſſus dans la hauteur de clôture ordinaire, à prendre dudit ancien rez-de-chauſſée ; & le propriétaire de l'héritage du haut doit contribuer à l'autre moitié dudit mur mitoyen, tant en élévation qu'en fondation, tel qu'il auroit dû être ſi

tre-mur de ſon côté, & non du côté de ſon voiſin, pour ſoutenir le pied du mur mitoyen contre la pouſſée des terres de ſon voiſin : c'eſt ce propriétaire qui a fait l'excavation, & qui eſt cauſe que le terrein de ſon voiſin eſt plus élevé que le ſien ; il eſt juſte qu'il y apporte le remede, & qu'il faſſe à ſes dépens, & la plus baſſe fondation du mur mitoyen, & le contre-mur de ſon côté, le voiſin ne devant pas conſentir que ce contre-mur ſoit conſtruit ſur ſon terrein, tant parce qu'il pourroit lui être nuiſible s'il avoit des arbres plantés en eſpalier contre le mur mitoyen, que parce que dans la ſuite on en pourroit tirer l'induction que c'eſt au propriétaire de l'héritage le plus haut à ſoutenir ſes terres, puiſque le contre-mur ſe trouveroit de ſon côté : on pourroit cependant remédier à cet inconvénient par un écrit, par lequel on connoîtroit que ce n'eſt qu'une ſimple tolérance.

le terrein n'avoit pas été changé, & faire à ſes frais & dépens ſeul la hauteur dudit mur, pour lui donner de ſon côté, au-deſſus de ſon nouveau rez-de-chauſſée, la hauteur de clôture ordinaire, & payer à l'autre les charges de ce qu'il aura élevé le mur au-deſſus de la hauteur mitoyenne, & faire de ſon côté à ſes dépens, & ſur ſon héritage, un contre-mur ſuffiſant pour ſoutenir les terres rapportées, fondé ſeulement juſqu'où commence l'ancien fond ſolide (f).

(f) Lorſque de deux voiſins, l'un a abaiſſé ſon terrein au-deſſous du terrein naturel, & que l'autre a élevé le ſien au-deſſus, les contributions de chacun de ces voiſins expliquées par M. Deſgodets, ſont juſtes, à l'exception du contre-mur qu'il dit devoir être conſtruit par celui qui a baiſſé ſon terrein. Il prétend que ce contre-mur doit être fait à ſes dépens ſeul, en la hauteur du rabaiſſement des terres au-deſſous du terrein naturel, & qu'il doit être fait du côté de l'héritage le plus bas. Je ne penſe ni l'un ni l'autre. Premierement, je ne penſe point que ce contre-mur doive être fait aux dépens ſeul du propriétaire de l'héritage baiſſé, parce que ce contre-mur non-ſeulement doit retenir la pouſſée des terres naturelles, mais encore la ſurcharge des terres que le voiſin a miſes au deſſus du terrein naturel: par conſéquent ce contre-mur doit être plus épais qu'il ne ſeroit beſoin s'il n'avoit qu'à ſoutenir le terrein naturel. Par exemple, ſi ce voiſin avoit baiſſé ſon terrein de 3 pieds, un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur lui ſuffiroit; mais ſi l'autre voiſin a élevé ſon terrein de 3 pieds, ce contre-mur d'un pied n'eſt plus d'une épaiſſeur ſuffiſante; il en faut un de 18 pouces, ſuivant ce qui a été dit ci-deſſus: par conſéquent cette plus forte épaiſſeur de contre-mur ne doit pas être faite aux dépens du propriétaire qui a baiſſé ſes terres. Secondement, ce contre-mur ne doit pas être conſtruit du côté de celui qui a baiſſé ſon terrein, pour deux raiſons: la premiere, parce que le contre-mur fait pour ſoutenir les terres rapportées au-deſſus du terrein naturel, n'auroit point une fondation auſſi baſſe que celle du

9. Suivant la queſtion ci deſſus, il doit être fait un fil de pierre incorporé au mur mitoyen, par les côtés de l'héritage du bas, à la hauteur juſqu'où le propriétaire de cet héritage y a contribué, & le chaperon du haut dudit mur doit être ſeulement à un égout du côté de l'héritage du haut, & celui qui eſt le plus haut, doit payer les charges à l'autre, à proportion de l'élévation dudit mur au-deſſus de ce qui eſt mitoyen (g).

mur mitoyen; ce qui ſurchargeroit encore le terrein qu'a à ſoutenir le propriétaire le plus bas, & eſt contre l'art de bâtir. La ſeconde, parce qu'il ne ſeroit pas juſte que ce contre-mur fût de toute ſon épaiſſeur du côté de l'héritage le plus bas, le propriétaire le plus élevé ayant donné occaſion à une partie de cette épaiſſeur. C'eſt pourquoi mon ſentiment eſt que le propriétaire le plus élevé doit payer la plus épaiſſeur du contre-mur au-deſſus de celle néceſſaire pour ſoutenir la hauteur des terres qui ont été baiſſées au-deſſous du terrein naturel, & qu'il doit encore permettre que ce contre-mur ſoit conſtruit entierement ſur ſon terrein, pour ſervir de fondation à ſon contre-mur, en prenant une reconnoiſſance de ſon voiſin, comme ce contre-mur a été fait en partie à ſes dépens, vu le rabaiſſement qu'il a fait de ſon côté au-deſſous du terrein naturel.

(g) Dans le cas ci-deſſus, il n'eſt point beſoin de fil de pierre, incorporé dans le mur mitoyen, pour en prouver la mitoyenneté; un écrit ſimple, ſous ſignature privée, ſuffit; & ce mur ne doit point être chaperonné d'un côté ſeulement, le propriétaire de l'héritage le plus bas devant recevoir moitié des eaux qui tombent ſur ce mur: & un écrit ſuffit, comme il vient d'être dit, pour faire connoître quelle part chacun des propriétaires a dans ce mur & dans les contre-murs. A l'égard des charges, il ne me paroît pas juſte que le propriétaire le plus élevé en paie à ſon voiſin, vu la néceſſité dans laquelle il ſe trouve de permettre à ſon voiſin d'aſſeoir ſon contre-mur de ſon côté, au deſſus de celui qu'il eſt obligé de faire pour ſou-

10. Quelques-uns ont cru qu'il ne falloit des contre-murs qu'aux terres jectices, qui étoient plus hautes que le rez-de chauſſée des rues, où les maiſons avoient leur principale entrée; ce qui a cauſé pluſieurs procès, qui ont été décidés par des ſentence & arrêts, ſuivant les différens cas : par exemple, dans la rue des Tournelles joignant la place royale, il y avoit des maiſons bâties d'un côté, leſquelles avoient leur ſol neuf à dix pieds plus bas que la place royale & la rue ſaint-Antoine; de ſorte que, rehauſſant le ſol de cette place pour y faire de nouveaux bâtimens, & les anciens de l'autre côté reſtant à leurs anciens ſols, ceux qui ont bâti les nouveaux ont été obligés de faire des contre-murs, pour le ſoutien de leurs terres jectices, quoiqu'elles n'excédaſſent pas le rez-de-chauſſée des rues. Ainſi jugé par arrêt du 27 août 1639, entre Jérémie Derval & Pierre Bocquet : & par un autre arrêt rendu en pareil cas, en la quatrieme chambre des enquêtes, le 30 août 1644, ſur le relevement des rues Montmartre, de la Victoire & de ſaint-Pierre, entre Nicolas Colmont & Jean le Vacher. La maiſon dudit Colmont, ſiſe rue ſaint Pierre, étoit anciennement bâtie, & plus baſſe en ſol de neuf à dix pieds, que la rue nouvellement rehauſſée, & celle dudit le Vacher nouvellement bâtie, ayant ſon rez-de-chauſſée d'après le niveau de la rue des Victoires : par lequel arrêt ledit le Vacher a été condamné de faire un contre-mur pour le ſoutien de ſes terres jectices. Ces deux arrêts des 27

tenir l'élévation de ſes terres au-deſſus du terrein naturel.

avril

août 1639 & 30 avril 1644, ſont pour la conſervations des anciens bâtiments faits avant le réhauſſement des rues.

11. Au même quartier, la rue de Clery eſt plus haute que la rue neuve S. Euſtache, & par conſéquent les maiſons qui ont leurs entrées ſur ces rues, ont leurs rez-de-chauſſée différent les uns des autres. Les propriétaires de celles qui ont leurs rez-de-chauſſée les plus élevés, doivent faire des contre-murs pour ſoutenir la hauteur de leurs terres jectices, pour les mettre de niveau, quoique leurs rez de-chauſſée ſoient au niveau de la rue où ſont les entrées. Ainſi jugé par ſentence de la ſeconde chambre des requêtes du palais, le 20 mai 1650, entre François Pancard, demandeur, contre Philippe Cambray, défendeur. Ainſi aux rues de diverſes hauteurs, ſoit nouvelles ou anciennes, les propriétaires des héritages les plus élevés, doivent faire des contre-murs pour ſoutenir leurs terres jectices; & en ce cas, l'on doit obſerver ce qui eſt déterminé pour la conſtruction de la huitieme queſtion ſur cet article 162 de la coutume, lorſque c'eſt le terrein naturel qui fait le penchant d'une rue à l'autre: mais ſi ce ſont des terres rapportées qui font ce penchant, celui du bas n'eſt point tenu de faire de contre-murs, & c'eſt celui du haut qui le doit faire juſqu'au bas, quand même ces terres y auroient été rapportées anciennement.

12. Lorſqu'il ſe forme de nouvelles rues dans un quartier bas, où il n'y a aucuns bâtimens dont le rez-de-chauſſée s'éleve par un ordre ſupérieur, pour pouvoir donner de l'écoulement aux eaux des rues, les propriétaires des héritages qui ſont dans ces quartiers, ne ſe peuvent diſpenſer, lorſ-

qu'ils veulent bâtir des maiſons ayant leurs entrées par ces rues, de rehauſſer leur terrein dans l'étendue de leurs cours, pour avoir l'écoulement de leurs eaux par les rues. Les voiſins qui bâtiſſent & qui font rehauſſer leur terrein en même-tems, ne ſont tenus que de faire un mur mitoyen qui les ſépare, ſuivant les regles ordinaires: & ſi l'un des voiſins bâtiſſoit le premier, & faiſoit rehauſſer ſeulement le rez-de-chauſſée de ſa cour, l'héritage de ſon voiſin reſtant en bas, le premier ne ſeroit point obligé de faire de contre-mur pour ſoutenir les terres rapportées dans ſa cour, dans l'attente qu'on en feroit autant lorſque l'on bâtiroit ſur l'héritage de l'autre côté du mur mitoyen. Ainſi jugé par ſentence des requêtes du palais, le 29 mai 1648, entre le ſieur Levaſſeur, demandeur, & l'Univerſité de Paris, touchant les héritages ſis aux Près-aux-Clercs. Mais ſi pendant le tems que l'héritage bas ſeroit ſans y faire de bâtimens, le mur mitoyen en venoit à périr par la pouſſée des terres jectices, ce ſeroit à celui qui les auroit fait rapporter de ſon côté à refaire le mur à ſes dépens. A l'égard des places qui reſteroient vagues au derriere des bâtimens, ſoit pour y faire des jardins, chantiers, ou autres choſes ſemblables, ſi l'un des voiſins vouloit en exhauſſer la ſuperficie par des terres rapportées, il ſeroit tenu de faire des contre-murs au long des murs mitoyens, obſervant ce qui eſt marqué ci-deſſus aux queſtions 10 & 11 ſur cet article 192 de la coutume.

13. Suivant tout ce qui vient d'être dit, les contre-murs ſe font ſur les héritages, & aux dépens de ceux qui ont fait rapporter les terres jectices, pour rehauſſer leur terrein, ou qui ont fait creuſer dans l'ancien terrein naturel pour le rabaiſſer.

ARTICLE 193.

Il faut avoir privés en la ville & fauxbourgs de Paris.

TOUS propriétaires de maiſons en la ville & fauxbourgs de Paris, ſont tenus avoir latrines & privés ſuffiſans en leurs maiſons.

Conférence de l'article 193.

Etampes, art. 87 ; Mantes, 127 ; Bourbonnois, 515 ; Dunois, ch. 9, art. 63 ; Nivernois, ch. 10, art. 15, comme à Paris ; & ajoutent, ſous peine d'amende & de ſaiſie.

Orléans, 244, comme à Paris, 245 ; & ſeront tenus ceux qui font puits ou privés, même les maçons, de le ſignifier aux voiſins par écrit.

Calais, art. 279, ſi la commodité du lieu le peut porter.

Melun, 212, de même.

Explication.

1. Cet article, qui oblige tous propriétaires d'avoir latrines & privés en toutes leurs maiſons en la ville & fauxbourgs de Paris, eſt établi pour l'intérêt public, tant pour la commodité de ceux qui habitent les maiſons, que pour la netteté des rues, & pour empêcher que les excrémens n'infectent l'air. Ainſi cette diſpoſition de la coutume doit être étendue dans les autres villes, & non aux villages ; où les maiſons n'étant pas ſi près les unes des autres qu'aux villes, & y ayant moins d'habitans, le même inconvénient n'y eſt pas à craindre.

2. Les latrines ou foſſes d'aiſance doivent être de grandeur proportionnée à la grandeur des

maiſons & à la quantité des perſonnes qui les habitent, pour n'être pas vuidées ſi ſouvent, afin de moins incommoder le voiſinage. Elles doivent être faites de maçonnerie, & non avec des tonneaux enfoncés en terre, pour les inconvéniens qui en pourroient arriver (a).

3. Si un entrepreneur avoit fait marché en bloc de rendre une maiſon faite & parfaite dans la ville & fauxbourgs de Paris, il doit y faire des privés & latrines ſuffiſantes, quoiqu'il n'en fût fait mention dans ſon marché; car il doit ſavoir à quoi la loi oblige le propriétaire par cet article 193 de la coutume de Paris. Semblablement, ſi un propriétaire avoit loué une maiſon dans laquelle il n'y eût point de privés, le locataire peut demander la réſolution de ſon bail, ou contraindre le propriétaire d'y faire faire un privé; le tout en cas qu'il n'y eût pas quelque privé qui fût commun, ou autre deſtiné pour l'uſage de cette maiſon, & duquel l'entrepreneur ou le loca-

(a) Si un particulier avoit en ſa maiſon une foſſe ſi petite qu'il fût obligé de la faire vuider tous les ſix mois où tous les ans, ou par quelques autres raiſons; comme quand il arrive qu'une foſſe eſt un peu plus enfoncée que les caves du voiſin, & que les matieres de cette foſſe, lorſqu'elles ſont parvenues à la hauteur du rez-de-chauſſée des caves de ce voiſin, s'épanchent dans ces caves, ce qui oblige ce particulier de faire vuider cette foſſe, pour faire ceſſer les plaintes de ce voiſin; & ce qu'il eſt obligé de faire toutes les fois que cela arrive, afin d'éviter de faire les réparations néceſſaires, pour que cette foſſe puiſſe contenir ſes matieres, & ne point s'écouler chez le voiſin: dans ce cas, les voiſins en faiſant plainte, la police obligeroit, dans le premier cas, de faire une foſſe de plus grande étendue, & dans le ſecond, forceroit ce particulier de faire les réparations néceſſaires pour empêcher cette fréquente vuidange.

traire eussent eu connoissance avant leur convention.

4. Les entrepreneurs doivent être garans de la pénétration des urines & des matieres fécales au travers des murs, contre-murs, & du fond des fosses d'aisance qu'ils construisent, pendant les dix premieres années (b).

5. Il a été parlé des contre-murs & de la construction des fosses d'aisance, dans les explications sur l'article 191 de la coutume ci-dessus, auxquelles on peut avoir recours.

6. Quelques précautions que l'on puisse prendre pour la construction des fosses d'aisance, si elles gâtent les puits ou les caves des maisons voisines, ceux à qui appartiennent les fosses d'aisance en sont toujours garans, & ils les doivent refaire jusqu'à ce que les matieres & les urines y soient toujours retenues.

7. Lorsqu'il y a plusieurs fosses d'aisance aux environs d'un puits qui se trouve gâté, si la fosse de la maison où est ce puits est de ce nombre, celui à qui appartient le puits doit premierement faire vuider sa fosse, pour la faire visiter en présence de ses voisins, & y faire tout ce qui est nécessaire pour empêcher qu'elle ne communique à son puits, avant que de pouvoir demander à ses voisins de faire vuider & visiter leurs fosses (c).

(b) Les entrepreneurs sont garans des fosses qu'ils construisent, pourvu qu'elles soient entierement reconstruites à neuf; car si on en avoit conservé quelques parties, ils n'en seroient point responsables, à moins que les matieres ne s'écoulassent visiblement par les parties neuves, du rétablissement desquelles l'entrepreneur seroit seulement tenu.

(c) Lorsqu'un puits se trouve gâté, & qu'il y a plu-

8. Celui dont la foſſe d'aiſance n'eſt pas de conſtruction ſuffiſante pour retenir les urines & matieres fécales, & par ce défaut incommode les caves ou les puits de ſes voiſins, & qui, pour ſe diſpenſer d'y faire les travaux néceſſaires pour y remédier, la veut abandonner, doit en faire vuider toutes les matieres fécales & les eaux puantes, faire fouiller & enlever toutes les terres & ſables qui en ſont pénétrés & infectés dans le fond, avant que de la faire combler & d'en changer l'uſage (d).

ſieurs foſſes qui l'environnent, du nombre deſquelles eſt la foſſe du propriétaire du puits, on commence par faire une tranchée, lorſque cela eſt poſſible, entre la foſſe & le puits de la même maiſon; & ſi on ne s'apperçoit d'aucun écoulement, on en fait autant chez les voiſins; & il eſt rare que par ces opérations on ne découvre point d'où vient l'écoulement : en ſuivant ce que dit M. Deſgodets, on riſqueroit à faire une réparation inutile, à moins que cette foſſe ne fût en tel état, qu'il fût néceſſaire de la reconſtruire à neuf; car pour lors on ne courroit aucun riſque.

(d) Cette précaution eſt très-bonne; il eſt néceſſaire de la prendre, parce qu'il pourroit arriver dans le tems des groſſes eaux, que ſi ces terres, en reſtant infectées venoient à être lavées & détrempées par les eaux, elles pourroient continuer d'infecter les puits qui auroient cauſé l'abandonnement de la foſſe.

ARTICLE 194.

Bâtiſſant contre un mur non mitoyen, qui doit payer, & quand?

SI quelqu'un veut bâtir contre un mur non-mitoyen, faire le peut, en payant la moitié tant dudit mur que fondation d'icelui, juſqu'à ſon héberge; ce qu'il eſt tenu de payer par avant que rien démolir ni bâtir, en l'eſtimation duquel mur eſt compriſe la valeur de la terre ſur laquelle ledit mur eſt aſſis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait tout pris ſur ſon héritage.

Conférence ſur l'article 194.

Meaux, art. 76; Melun, 203; Montfort, 77; Mantes, 99; Châlons, 138, 139; Reims, 352, 362; Orléans, 235; Calais, 280, 284; Blois, 232; Bourbonnois, 504; Sedan, 280; Bar, 276; Glenat, art. 1; Mont-Salvy, art. 2; Montargis, ch. 10, art. 3; Lorraine, tit. 14, art. 19, 20; Bayonne, tit. 17, art. 2, comme à Paris.

Berry, tit. 12, art. 5, de même; art. 6, celui qui édifie fera appeller ſon voiſin, pour faire eſtimer les frais du nouvel édifice fait ſur le mur mitoyen, afin que ledit voiſin ſache quelle ſomme il aura à rembourſer quand il voudra s'en aider.

Nantes, 711 & 712, n'oblige à payer que le tiers du mur dont on s'aide.

Marcolles en Auvergne, fixe à 7 ſ. 6 d. la demi-toiſe du mur mitoyen dont on s'aide. Clermont en Auvergne, fixe à 20 ſ. tournois chaque braſſe de muraille faite à chaux & ſable, & à 5 ſols celle faite de terre, en payant la pierre.

Reims, 376: On peut s'aider du tiers du mur mitoyen pour faire puits; & s'il n'eſt mitoyen, le rendre tel, en remboursant au prorata.

Voyez la Conférence de l'Article 219.

Explication.

1. Il y a deux ſortes de murs non mitoyens contre leſquels on peut bâtir & les rendre mitoyens, aux conditions de la diſpoſition de cet article 194 de la coutume; ce qui ſemble être contraire au droit naturel & à l'équité, de contraindre une perſonne de vendre une partie de ce qui eſt à lui ſeul appartenant, pour le rendre commun avec ſon voiſin; ce qui eſt néanmoins pour l'utilité commune des habitans, & pour la décoration des villes, & l'arrangement des édifices; car cet article ordonne une regle contraire au droit qui eſt obſervé preſque généralement par toute la France (a).

(a) Cet article de la coutume, quoiqu'oppoſé au droit naturel & à l'équité, en ce qu'il force une perſonne de vendre une partie de ce qui lui appartient, eſt cependant très-utile à tous les propriétaires. En voici les raiſons: ou le mur non mitoyen eſt conſtruit de toute ſon épaiſſeur ſur le terrein de celui qui l'a fait bâtir, ou il eſt aſſis moitié de ſon épaiſſeur ſur le terrein du propriétaire qui l'a conſtruit, & moitié ſur le terrein du voiſin; le premier cas eſt très-rare dans les villes, où on eſt preſque toujours obligé de ſe clorre; & dans les coutumes où on n'eſt point obligé à clôture, il eſt permis à celui qui bâtit le premier, d'aſſeoir le mur qui ſépare ſon héritage d'avec celui de ſon voiſin, moitié ſur ſon terrein, & moitié ſur celui de ſon voiſin. Ces ſortes de murs non mitoyens ne ſe rencontrent donc que dans les campagnes où le terrein eſt de peu de valeur, outre le peu de ſuperficie de terrein que la moitié de l'épaiſſeur d'un mur mitoyen peut occuper. Il y a plus, la faculté accordée par cet article, eſt réciproque; elle met un frein à la mauvaiſe humeur d'un propriétaire d'un mur mitoyen, qui, par pique, aimant mieux démolir ſon mur que d'en aider ſon voiſin, pourroit incommoder ſes affaires, & peut-être ſe ruiner, s'il n'avoit qu'un bien modique, en ce que cela pourroit occaſionner la démolition d'une

2. La premiere ſorte de mur non mitoyen, contre lequel on peut bâtir & le rendre commun & mitoyen, aux conditions marquées par cet article 194, eſt, lorſqu'un propriétaire d'un héritage à fait conſtruire un mur à ſes dépens, aſſis premierement ſur ſon propre fonds, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui; ſi ce voiſin veut enſuite faire bâtir un édifice contre ce mur, il le peut faire en payant, à celui qui l'a fait bâtir, la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre ſur lequel il eſt aſſis, au cas que celui qui a fait bâtir le mur, veuille le laiſſer tel qu'il eſt (b).

partie de ſa maiſon. Cette diſpoſition de la coutume produit encore pluſieurs autres avantages, comme de diminuer les frais de la conſtruction d'une maiſon, étant inutile de faire deux murs lorſqu'un ſuffit à deux. Cette diſpoſition augmente l'étendue du terrein des maiſons, un ſeul mur occupant bien moins de ſuperficie que deux.

Dans le ſecond cas, la diſpoſition de cet article eſt auſſi équitable. Le mur eſt déjà mitoyen en ſon aſſiette, puiſqu'il eſt conſtruit moitié ſur un terrein & moitié ſur l'autre. Il eſt mitoyen juſqu'à la hauteur de clôture, du moins en partie, comme il ſera expliqué ci-après. Il eſt donc juſte que celui qui n'eſt point propriétaire de l'élévation de ce mur, le puiſſe devenir lorſqu'il le jugera à propos. Lon dira, que ne contribuoit-il à la totalité de ce mur? qu'il n'eſt pas juſte que celui qui ſe trouve obligé de bâtir pour l'utilité de ſes affaires, faſſe tous les frais de la conſtruction de ce mur; mais l'on répondra, qu'il ne conviendroit pas qu'un propriétaire à qui un édifice peu élevé & un terrein vague ſuffit pour ſon commerce: il ne conviendroit pas, dis-je, que ce propriétaire payât la moitié de l'élévation de ce mur, dont il ne ſe ſervira peut-être jamais, pour avoir la faculté de bâtir ſur ce mur, s'il lui prenoit un jour envie de bâtir.

(b) Cette clauſe, au cas que celui qui a fait bâtir le mur le veuille laiſſer tel qu'il eſt, que M. Deſgodets

3. Mais ſi celui qui a fait bâtir à ſes dépens, ſur ſon propre fonds, joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, veut le faire démolir pour le reconſtruire ſur un fonds mitoyen, c'eſt-à-dire moitié de l'épaiſſeur du mur ſur le fonds qui lui appartient, & l'autre moitié de l'épaiſſeur ſur l'héritage de ſon voiſin, qui veut bâtir contre, en contribuant à la réfection du mur pour la part & portion dont il ſera tenu : il le peut faire, & le voiſin ne le peut pas contraindre de laiſſer le mur en ſon premier état, & de lui vendre la moitié du fonds ſur lequel il étoit aſſis (c).

4. Néanmoins, celui qui veut bâtir contre un mur non mitoyen, aſſis entierement ſur le fonds de ſon voiſin, ainſi qu'il eſt dit ci-deſſus, ne peut pas l'obliger de le démolir, pour le refaire moitié ſur ſon fonds, même au cas que ledit mur ſe trouvât être mauvais & qu'il le fallût reconſtruire. Il ſeroit au choix de celui qui l'a fait bâtir la premiere fois, de le laiſſer ſur ſes anciens veſtiges & alignemens, & l'autre ſeroit tenu de lui rembourſer la moitié du fonds de terre de l'épaiſſeur de ce mur, parce que lorſqu'il l'a fait

ajoute, me paroît contraire à la coutume. Cet article 194 dit en termes formels : *faire le peut en payant, &c.* Ainſi je penſe que cela ne dépend pas de la volonté ſeule du propriétaire du mur, par des raiſons qui ont été dites ci-deſſus, & qu'il faudroit, pour que le propriétaire du mur eût ce droit, ou que le mur fût trop foible pour porter les deux édifices, ou d'une mauvaiſe conſtruction, parce que la démolition de ce mur deviendroit pour lors indiſpenſable.

(c) La diſpoſition de cet article de la coutume de Paris, eſt contraire à ce que dit M. Deſgodets, par les raiſons ci-devant déduites dans les notes ſur le premier & ſecond article du commentaire de cet article 194.

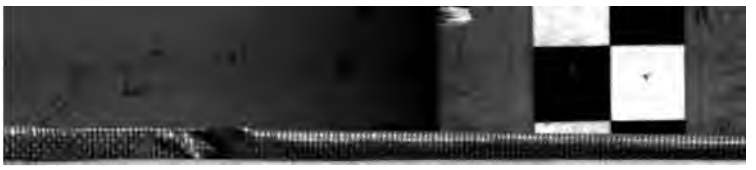
bâtir en premier lieu, il a été obligé par quelques raiſons de le faire conſtruire ſur ſon propre fonds ; & ſi on venoit à le reculer de la moitié de ſon épaiſſeur, ſes poutres, planchers & combles, ne pourroient plus porter dans la moitié de l'épaiſſeur du nouveau mur (d).

5. L'autre ſorte de mur non mitoyen, contre lequel on peut bâtir aux conditions marquées par cet article 194 de la coutume, eſt lorſqu'il a été bâti aux dépens d'un voiſin ſeul ſur un fonds mitoyen, c'eſt-à-dire, moitié de ſon épaiſſeur ſur un héritage, & moitié ſur l'autre, & ce en pluſieurs cas différens. Premierement, ſi un mur de clôture mitoyen s'étoit trouvé être bas, & que l'un des voiſins eût fait élever un mur au-deſſus de la hauteur de clôture pour porter ſon édifice ; ce qui ſeroit élevé au deſſus de la hauteur de clôture ne ſeroit pas mitoyen, & l'autre voiſin venant à bâtir contre cet exhauſſement, ſeroit tenu de payer la moitié de la valeur de ce qu'il occuperoit au-deſſus de la hauteur de clôture. Secondement, lorſque deux voiſins ont fait conſtruire un mur à communs frais juſqu'à une certaine hauteur pour l'héberge de l'un d'eux, & que l'autre a fait élever ſon bâtiment plus

(d) Suivant M. Deſgodets, il n'y a que le propriétaire qui n'a point bâti, qui ſoit contraint de ſe ſervir du mur voiſin déjà conſtruit, & d'acheter la moitié du terrein ſur lequel ce mur eſt aſſis ; & ſuivant le précédent article de ſon commentaire, il donne la liberté au propriétaire du mur non mitoyen de le vendre, & le terrein ſur lequel il eſt aſſis, s'il le juge à propos, en quoi la loi ne ſeroit point égale ; l'un étant libre de vendre ou non, & l'autre forcé d'acheter. Pour que l'égalité ſoit conſervée entre les propriétaires, il faut que l'un ſoit forcé de vendre comme l'autre eſt obligé d'acheter ; & je penſe que telle eſt la diſpoſition de cet article 194.

haut, il doit payer ſeul l'exhauſſement du mur au-deſſus de l'héberge commun, & les charges, ſuivant la coutume. Cet exhauſſement eſt un mur non mitoyen, dont la valeur de la moitié doit être rembourſée à celui qui l'a fait conſtruire, lorſque l'on veut élever un édifice qui étoit plus bas. Troiſiemement, lorſque l'un des voiſins a fait bâtir un édifice contre un mur de clôture mitoyen, lequel étoit bon pour clôture ſeulement, & non ſuffiſant pour porter ſon édifice, ce qui l'auroit engagé à le démolir & le faire entierement à neuf depuis le fond ſolide juſqu'à la hauteur qui lui étoit néceſſaire, ledit mur étant cependant mitoyen pour clôture à ſon voiſin; ſi le voiſin conſtruiſoit enſuite un autre édifice de ſon côté contre le mur, il ſeroit tenu, pour ſe le rendre mitoyen, de payer à l'autre la moitié de la valeur du mur, depuis le bas du fond ſolide juſqu'à la hauteur de ce qu'il en occuperoit par ſon édifice. Quatriemement, ſi le mur de clôture mitoyen étoit jugé de conſtruction ſuffiſante pour porter des édifices, mais qu'il ne fût pas fondé ſur un fond aſſez ſolide pour en ſoutenir les charges, & que l'un des voiſins en eût fait la fondation en ſous-œuvre, & élevé au-deſſus de la hauteur de clôture pour y adoſſer un bâtiment; l'autre voiſin, bâtiſſant enſuite contre ce mur, ne paieroit rien de ce qui ſeroit reſté de l'ancien mur mitoyen; mais il ſeroit tenu de payer la moitié de la valeur de la plus baſſe fondation, juſqu'au fond ſolide, & ce qu'il occuperoit d'élévation au-deſſus de l'ancienne hauteur de clôture. Il en ſeroit de même de tous les autres cas de cette eſpece (e).

(e) M. Deſgodets prétend qu'un propriétaire qui au-



6. Quant au paiement de la moitié de la valeur du mur, il faut obſerver que l'eſtimation en doit être faite, eu égard au tems préſent, c'eſt-à-dire, qu'il faut eſtimer la valeur du mur lors du rembourſement, ſans conſidérer ce qu'il a coûté au tems de la conſtruction (f)

roit bâti un édifice ſur un mur de clôture, qui étoit bon pour clôture, mais non ſuffiſant pour porter cet édifice, ce qui l'auroit engagé de le démolir & de le refaire entierement à ſes dépens depuis le bon & ſolide fond: M. Deſgodets prétend que ſi le voiſin venoit enſuite à bâtir contre ce mur mitoyen, qu'il faudroit que ce voiſin rembourſât la moitié de la valeur de ce mur, depuis le bon fond juſqu'à la hauteur qu'il occuperoit. Ce rembourſement ne ſe fait point ainſi: l'uſage eſt que, comme ce mur eſt reſté mitoyen juſqu'à la hauteur de clôture, on diminue la ſuperficie du mur de clôture, en y comprenant ſa fondation, de celle de la totalité du mur non mitoyen, & on paie la moitié du ſurplus. Tous les experts agiſſent ainſi dans les eſtimations qu'ils font en pareil cas des murs mitoyens; ce qui ne devroit pas être dans l'exacte juſtice: car ſi ces deux voiſins avoient bâti enſemble, ils auroient été obligés de démolir leur mur de clôture mitoyen; ils n'auroient profité que des matériaux qui ne ſeroient pas d'une grande conſidération, lorſqu'on en auroit diminué la démolition & l'enlévement des gravois; pour quoi je trouve le ſentiment de M. Deſgodets juſte, quoique l'uſage ait juſqu'à préſent prévalu.

(f) La raiſon de cette conduite eſt, que ſi un mur mitoyen neuf peut durer cent années, & qu'il y eût cinquante ans que le mur dont ſeroit queſtion fût conſtruit, il ne ſeroit pas juſte de le payer autant que s'il étoit neuf, ſa durée étant diminuée de moitié. Ainſi il eſt de la prudence de celui qui fait une telle eſtimation, d'examiner les matériaux avec leſquels ce mur eſt bâti; s'ils ſont de nature à pouvoir être employés dans le cas d'une nouvelle conſtruction, s'ils ne ſont point prohibés par les réglemens, s'ils ne ſont point en partie calcinés & caſſés ſous le fardeau, & enſuite mettre un prix à la main-

7. Suivant la diſpoſition de cet article 194 de la coutume, qui ordonne que celui qui veut bâtir contre un mur non mitoyen, eſt tenu de rembourſer la moitié de la valeur de ce mur avant que de rien démolir ni bâtir : il s'enſuit que celui à qui le mur appartient, peut obliger l'autre à payer la moitié avant que de ſouffrir qu'il y adoſſe ſon bâtiment. Il eſt néanmoins plus à propos d'en uſer autrement, & de faire ſeulement viſiter & eſtimer le mur par gens à ce connoiſſans, avant que d'y rien adoſſer, & attendre que le bâtiment ſoit élevé pour faire le toiſé de ce qui en ſera occupé, pour en faire le paiement, & ce, par deux raiſons; l'une eſt, qu'après le bâtiment fait, l'on ſait préciſement ce qui eſt occupé du mur; & l'autre, pour éviter les ſurpriſes que les voiſins pourroient faire en intention de faire boucher les vues de coutume qui ſeroient au mur, en ſe le rendant mitoyen, ſous prétexte d'y vouloir bâtir, & ne faiſant point d'édifice contre par la ſuite (g).

d'œuvre, tant pour la conſtruction que la liaiſon, ſoit en mortier ou en plâtre, eu égard au tems de ſa durée.

(g) Il ne ſeroit pas difficile de connoître les adoſſemens qu'un bâtiment à conſtruire peut faire ſur un mur non mitoyen, ſur-tout à un homme de l'art. Aucun propriétaire ne fait bâtir qu'il n'ait des deſſeins arrêtés, tant en plan qu'en élévation, & profils ou coupes, par le moyen deſquels tous les adoſſemens contre ce mur mitoyen ſeront connus, tant des étages & combles, que des cheminées. On pourroit donc eſtimer ces adoſſemens : & pour prévenir les changemens qui pourroient arriver aux premiers deſſeins, l'on conſerveroit un double du deſſein ſur lequel auroit été faite l'eſtimation, & l'on ſtipuleroit que ſi l'on faiſoit quelque changement il ſeroit fait augmentation ou diminution du prix payé pour les adoſſemens; ce qui ſeroit très-facile de diſtinguer au moyen des deſſeins. L'exécution de cet article

8. L'on remarquera que par le texte de cet article 194, le rembourſement de la moitié de la valeur du mur, pour le rendre mitoyen, n'eſt ordonné que dans le cas où l'on veut bâtir contre: ainſi ſi l'on ne fait pas de bâtiment contre le mur, l'action, pour en faire le rembourſement, n'eſt pas recevable; ce qui a été jugé par arrêt du 15 février 1635 (h).

194, pris à la lettre, mettroit les propriétaires des murs non mitoyens à l'abri des difficultés qui arrivent preſque toujours après que les adoſſemens ſont faits contre ces murs. Ainſi il ſeroit beaucoup plus avantageux d'exiger le rembourſement du mur avant ces adoſſemens, joint à ce que celui qui a envie de bâtir eſt bien plus diſpoſé à applanir les difficultés avant qu'après avoir bâti, ſes fonds ſe trouvant, pour l'ordinaire, épuiſés après le bâtiment, & ayant recours aux chicanes pour ſe diſculper du paiement de ces adoſſemens. Ajoutez encore à cela, que ſi l'on n'a pas eu la précaution de prendre des attachemens lorſqu'il y a des parties de ces murs qui ſont mitoyennes, il n'eſt pas facile de les reconnoître, les enduits neufs en dérobant la connoiſſance.

Il ne ſeroit pas plus difficile d'éviter les ſurpriſes que les voiſins pourroient faire, en intention de faire boucher les vues de coutume qui ſeroient dans le mur mitoyen, en ſtipulant qu'on n'accepte le rembourſement du mur en queſtion, que ſous la condition de la reconſtruction du bâtiment projetté, ſe réſervant la liberté de rendre le prix du mur, s'il arrivoit que le bâtiment ne fût point mis en exécution.

(h) Le contraire a été jugé par arrêt du 12 Juillet 1670, rendu en l'audience de la grand'chambre, à huis clos, ſur les concluſions de M. Talon, avocat-général. Le préſent article 194 de la coutume, dit: *ſi aucun veut bâtir contre un mur non mitoyen, faire le peut en payant*, &c. La coutume, en cet article & en l'article 198, a voulu ſeulement prévenir les difficultés que les propriétaires des murs non mitoyens auroient pû faire à leurs voiſins, en voulant les empêcher de ſe ſervir d'un mur qui ne leur appartiendroit pas, & non leur défendre de ſe rendre ces murs mitoyens, ſi ce n'eſt dans les cas

9. Pour expliquer ce qui eſt ſignifié en la fin de cet article 194 de la coutume, que dans l'eſtimation du mur que l'on veut rendre mitoyen eſt compriſe la valeur de la terre ſur laquelle il eſt aſſis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait pris ſur ſon héritage; l'on doit entendre qu'il ne ſuffit pas de payer la moitié du mur, mais qu'il faut auſſi payer la moitié du fonds de la terre ſur laquelle il eſt conſtruit : & l'eſtimation ſe doit faire ſéparément du mur & de la terre, parce que celui qui n'occuperoit que juſqu'à la hauteur de clôture d'un mur fort élevé, ſeroit tenu de rembourſer la moitié du fonds de la terre ſur laquelle il eſt conſtruit, de même que celui qui occuperoit toute la hauteur du mur entier, quoique l'un payât une plus grande quantité du mur que l'autre. Ainſi le fonds de terre & le mur ſe doivent eſtimer & payer ſéparément (i).

où ils bâtiroient contre ces murs non mitoyens. La coutume n'a pas prévu en ces articles, que des propriétaires ſongeroient à ſe rendre des murs mitoyens, ſi ce n'eſt dans les cas où ils en auroient beſoin; & aucuns n'y auroient ſongé, ſi les vues de coutume ne les y avoient forcés, pour ſe mettre à l'abri des incommodités de ces vues de coutume.

(i) Quoique la remarque de M. Deſgodets ſoit fort juſte, cependant l'on pourroit comprendre, dans l'eſtimation du mur, la valeur du fonds de terre ſur lequel le mur non mitoyen ſeroit aſſis, ſoit que l'on ſe rendit ce mur mitoyen en toute ſon étendue, ou qu'on ne ſe le rendit mitoyen qu'en partie, en répartiſſant le prix en entier de ce terrein. Par exemple, ſur dix toiſes comme ſur cinquante, que contiendroit ce mur en ſuperficie, je ſuppoſe que ce terrein valût vingt livres, ſi on ne vouloit ſe rendre ce mur mitoyen qu'en dix toiſes de ſuperficie, il faudroit augmenter le prix du mur de quarante ſols pour chacune toiſe, pour lors le

10. Lorſque

10. Lorſque l'on priſe & eſtime la terre ſur laquelle le mur eſt poſé, on en conſidere l'épaiſſeur au rez-de-chauſſée, ſans y comprendre les empatemens, quelques avances qu'ils puiſſent avoir ſur l'héritage du voiſin qui veut rembourſer, à moins que l'autre voiſin ne prouvât, par un acte juridique, que l'empatement a été pris ſur ſon fonds.

11. Celui qui a bâti un mur à ſes dépens, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, ne peut pas obliger ſon voiſin à lui rembourſer la moitié à la hauteur de clôture, tant que le voiſin ne fait rien contre le mur. Mais ſi le mur venoit à être caduc, & qu'il fût néceſſaire de le rebâtir, il pourroit contraindre ſon voiſin à y contribuer juſqu'à la hauteur de clôture, en lui payant les charges de ce qui ſeroit élevé au-deſſus (k).

prix de ces dix toiſes de mur contiendroit toute la valeur du fonds de la terre; ſi on vouloit le rendre mitoyen en toute ſon étendue, que nous avons dit être de cinquante toiſes, pour lors il ne faudroit augmenter le prix du mur que de huit ſols par chacune toiſe, ce qui produiroit de même vingt livres pour la valeur totale du fonds de terre: ce qui revient à la remarque de M. Deſgodets. L'on y a ajouté que pour faire voir qu'il n'eſt pas néceſſaire que cette eſtimation paroiſſe diſtincte, & qu'on peut ſans cela ſe renfermer dans les termes de l'article 194, qu'il ſuffit que l'expert ait fait une répartition de terrein en entier ſur le nombre des toiſes que le mur contient en la partie que l'on veut ſe rendre mitoyenne: & ſuppoſé que ce voiſin ne ſe fût rendu mitoyenne qu'une partie de ce mur, & qu'il voulût par la ſuite ſe le rendre en entier, il n'y auroit point de fonds de terre à payer, le prix total ayant été compris dans la premiere eſtimation.

(k) Je ne connois point les raiſons qui ont engagé M. Deſgodets à penſer qu'un voiſin qui auroit bâti un mur joignant ſans moyen l'héritage de ſon voiſin, ne le pour-

12. Dans les lieux où la coutume ordonne aux voiſins de ſe clorre, lorſqu'un mur appartient à l'un des voiſins ſeul, celui qui n'y a point de part ne peut pas y faire un enduit neuf de ſon côté pour y faire peindre une perſpective, payſage ou autrement, ſans le conſentement de celui à qui le mur appartient; mais il lui eſt permis de faire peindre ſur le vieil enduit du mur, pourvu qu'il ne faſſe point de trou au mur pour échafauder. La raiſon eſt, que pour faire un nouvel enduit contre un vieil mur qui y puiſſe tenir, il faut dégrader les joints du mur & piquer les paremens des moilons ou pierres qui ſeroient liſſés; s'ils étoient apparens, ou achever le vieil crépis, s'il y en avoit un; ce qui feroit une eſpece de dégradation au mur avant que l'enduit y fût appliqué, & même il ſe pourroit faire que par la malfaçon de l'enduit, le mur ſeroit moins bon qu'il n'étoit auparavant. A l'égard de la peinture ſur le vieil enduit, comme le mur n'en deviendroit pas pire, il n'y auroit aucune raiſon pour l'en empêcher; & ſuppoſé que la peinture eût été faite ſur l'ancien enduit, ou qu'à l'inſçu de celui à qui le mur appartient, le voiſin y eût fait

roit contraindre de lui rembourſer la moitié de ſon mur en la hauteur de clôture: dans les lieux où l'on n'eſt point obligé de ſe clorre, il ne le pourroit; mais dans les lieux ſujets à clôture, il en auroit le droit, ſuivant moi, aux offres de payer les charges. Il y auroit plus de difficulté pour le rembourſement de la moitié de la terre ſur laquelle ſeroit aſſis ce mur, attendu qu'il étoit libre au propriétaire du mur de l'aſſeoir moitié ſur le terrein de ſon voiſin: il faudroit qu'il y eût des motifs légitimes pour l'en avoir empêché. La raiſon pour laquelle les propriétaires d'un mur non-mitoyen, pour l'ordinaire, ne demandent point cette contribution de clôture à leurs voiſins, c'eſt que les charges excedent ſouvent la valeur de la moitié du mur de clôture.

faire l'enduit & la peinture, le propriétaire du mur auroit toujours la faculté d'y faire percer des vues de coutume, en telle quantité qu'il en auroit beſoin, & gâter l'économie de la peinture, ſans que l'autre le pût empêcher de le faire ni lui en demander raiſon (1).

13. Celui qui ſe veut rendre mitoyen le mur appartenant à ſon voiſin ſeul pour l'uſage de clôture ſeulement, en doit payer moitié de la valeur depuis l'endroit de ſa fondation où commence le terrein ſolide, juſqu'à la hauteur de dix pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée de celui qui veut acquérir l'uſage du mur pour clôture; mais ſon élévation au-deſſus de la hauteur de clôture, demande que l'on y ait égard dans l'eſti-

(1) On ne pourroit faire un enduit neuf ſur un mur non mitoyen pour y peindre une perſpective, ſans le conſentement du propriétaire du mur, s'il s'agiſſoit de dreſſer ce mur, & qu'il fallût hacher de ce mur à cet effet, parce que ce ſeroit en diminuer la force, & en quelque façon l'altérer; mais le propriétaire du mur ne pourroit empêcher que ſon voiſin fît un enduit neuf ſur ce mur, en ne touchant point au corps de ce mur, parce que cet enduit ne tendroit qu'à ſa conſervation, en empêchant les eaux de pluie de s'inſinuer dans les joints des moilons de ce mur, qui pourroient être dégradés: & cet enduit le conſerveroit encore mieux s'il y avoit une perſpective peinte deſſus, parce que cet enduit en ſeroit plus dur, étant mêlé avec de l'huile, & réſiſteroit mieux aux injures de l'air & à l'intemperie des ſaiſons. D'ailleurs, il eſt toujours permis de procurer les agrémens que l'on peut à ſa maiſon, lorſqu'on ne préjudicie en rien à ſon voiſin. Il y a plus: ſi les enduits d'un mur non-mitoyen venoient à ſe fendre & à ſe détacher du corps de ce mur du côté du voiſin, enſorte qu'il y eût à craindre qu'il ne s'en détachât quelques parties, ce voiſin pourroit contraindre le propriétaire du mur de refaire cet enduit, quoique de ſon côté, pour éviter d'être bleſſé par la chûte des plâtras.

mation du mur pour en régler la valeur ; le voiſin à qui le mur appartient n'étant pas tenu dans ce cas de payer de charges à l'autre (m).

14. Celui qui adoſſe des tuyaux de cheminées contre un mur non-mitoyen, doit rembourſer à ſon voiſin, propriétaire du mur, la moitié de ſa valeur dans la largeur occupée par leſdits tuyaux, & outre ce, un pied d'aile au-delà de chaque côté ſur toute la hauteur (n).

(m) Le propriétaire d'un mur non-mitoyen ne peut refuſer d'accorder la mitoyenneté de ſon mur juſqu'à la hauteur de clôture à ſon voiſin ; mais il eſt le maître de conſentir à cette mitoyenneté, ſans recevoir aucun remboursement, parce qu'il ſe trouveroit des voiſins qui, voyant que les charges de l'exhauſſement d'un mur non-mitoyen excéderoient le prix de la moitié de la clôture, quoiqu'ils ne vouluſſent faire aucun uſage de ce mur, ne laiſſeroient pas de la demander pour recevoir l'excédent de la valeur des charges ; mais ſi le propriétaire du mur non-mitoyen recevoit le prix de la moitié de la clôture, ou que le voiſin eût contribué juſqu'à hauteur de clôture, il ne pourroit ſe diſpenſer de payer les charges, avec les égards qui ſeront ci-après expliqués dans l'article 195 de la coutume.

(n) C'eſt un uſage paſſé, pour ainſi dire, en loi ; je l'ai toujours vu ſe pratiquer ainſi : cependant, ſuivant moi, il n'en eſt pas moins abuſif & injuſte. N'eſt-il pas aſſez dur & aſſez triſte pour un propriétaire, d'être dans la néceſſité d'élever les cheminées de ſa maiſon, quoique baſſe, auſſi haut que celles de la maiſon de ſon voiſin, qui peut être beaucoup plus haute, ſans être obligé encore de payer le mur contre lequel les cheminées ſont adoſſées ? Les raiſons de cet uſage ſont, que le propriétaire de la maiſon baſſe eſt libre d'exhauſſer ſes cheminées ou non ; mais il y eſt néceſſité par les effets de la fumée, qui rendroient ſa maiſon inhabitable : que les cheminées étant exhauſſées contre le mur non-mitoyen, le chargent & peuvent l'attirer au vuide ; mais le propriétaire de la maiſon baſſe ne ſeroit pas moins tenu du dommage après avoir payé l'adoſſement de ſes cheminées, s'il étoit bien reconnu qu'elles euſſent attiré

15. Ainſi celui qui feroit des cuiſines, ſalles ou autres logemens bas au rez-de-chauſſée contre un mur non-mitoyen, pourroit obliger ſon voiſin propriétaire du mur, d'en recevoir le rembourſement, pour ſe le rendre mitoyen dans toute ſa hauteur, en y élevant des tuyaux de cheminées & dans toute la largeur de ce qui ſeroit occupé par leſdits tuyaux & leur pied d'aile à côté de chacun; & par-là il pourroit boucher les vues de coutume de ſon voiſin qui ſe rencontreroient à ces endroits, ſuppoſé que les cheminées ne ſe puſſent faire un peu plus reculées ſans gâter la piece du rez-de-chauſſée en laquelle ſeroient les cheminées (o).

ce mur au vuide; enſorte que ce propriétaire de la maiſon la moins élevée eſt tenu de la dépenſe de l'exhauſſement de ſes cheminées, du rembourſement de leur adoſſement contre le mur non-mitoyen, du rétabliſſement de la couverture de ſa maiſon cauſé par cet exhauſſement, & encore expoſé, comme il a été dit ci-deſſus, à la garantie du tort que ſes cheminées pourroient faire au mur mitoyen; le tout, ſans qu'il lui en revienne aucun bénéfice: cet uſage eſt des plus injuſtes.

(n) Il faut que ces cheminées montent à-plomb & ne ſoient point dévoyées, parce qu'elles fatigueroient beaucoup plus le mur mitoyen, & dureroient bien moins; ainſi le propriétaire du mur ne pourroit exiger que l'on dévoyât ces cheminées pour conſerver quelques vues de coutume qu'il auroit dans ce mur; comme auſſi le propriétaire des cheminées ne les pourroit dévoyer par malice pour offuſquer les vues de ſon voiſin. Le dévoiement des cheminées ne charge pas plus un mur mitoyen, lorſqu'il y a un édifice élevé contre ce mur, que ſi elles étoient droites à-plomb: parce que ces dévoiemens ſont ſoutenus d'étage en étage par des ſolives d'enchevêtrure: mais lorſque des cheminées ſont ſur le dernier plancher de l'édifice, & qu'elles ſortent des combles, il faut les monter à-plomb, n'étant plus ſoutenues que par leurs languettes & les ſentons de fer qui ſont ſcellés dans les murs contre leſquels elles ſont adoſſées.

16. Celui qui, par une galerie en ſaillie traverſante d'un corps de logis à un autre, occuperoit le haut d'un mur non-mitoyen, doit en faire le rembourſement & ſe le rendre mitoyen dès le pied, parce que c'eſt le bas qui porte le haut; avec cette obſervation, que la galerie ne doit point être pendante contre ledit mur, la ſaillie n'étant portée que par des corbeaux ou liens ſcellés dans ce mur par le deſſous; mais qu'elle doit être ſoutenue par les corps de logis ou par des piliers fondés dès le bas (p).

17. Lorſque l'on bâtit un édifice où l'on ne fait point de caves contre un mur non-mitoyen, de l'autre côté duquel il y a des caves, celui qui ne fait point de caves n'en doit point rembourſer la fondation que depuis le fond où le terrein commence à avoir de la ſolidité ſuffiſante pour porter les édifices, & la plus baſſe fondation reſte en entier en propre à celui qui l'a fait creuſer; mais ſi par la ſuite des tems, l'autre venoit à faire des caves contre le mur de ſon côté, il ſeroit obligé d'achever de faire le rembourſement de cette plus baſſe fondation.

18. Sil n'y avoit pas de caves du côté de celui à qui appartient le mur non-mitoyen, & que ce-

(p) Il faut diſtinguer ſi cette galerie avoit beaucoup de largeur en ſaillie, comme ſi elle excédoit quatre ou cinq pieds de largeur & qu'elle eût beaucoup de longueur; il n'y a point de doute qu'il faudroit fonder cette galerie dès le bas, ou qu'elle fût ſoutenue par des pieces de bois qui paſſeroient d'un corps de bâtiment à un autre; mais lorſque cette galerie a peu de ſaillie, & qu'il eſt aiſé de la ſoutenir ſans faire de tort au mur mitoyen, il ne faut pas de piliers dès le bas, & cela d'autant plus que le propriétaire de la galerie ſeroit toujours tenu du dommage, s'il étoit viſible que ce fût cette galerie qui eût entraîné ce mur mitoyen.

lui qui veut faire bâtir contre fît des caves de ſon côté, après avoir rembourſé la moitié de la valeur du mur juſqu'au bas de la premiere fondation, ce ſeroit à celui qui feroit des caves à payer ſeul & faire à ſes dépens la plus baſſe fondation par ſous-œuvre de toute l'épaiſſeur de l'ancien mur, & outre ce, le contre-mur de ſon côté, ſi le cas y échet.

19. Celui qui enfonce ſes bâtimens plus creux que ceux de ſon voiſin, doit faire enſorte qu'il n'y arrive aucun défaut ni dégradation, à peine de les réparer bien & duement, & de payer à ſon voiſin les autres dommages.

20. Celui qui a creuſé & enfoncé le mur mitoyen plus bas que le commencement du fond ſolide, doit, tant que cette plus baſſe fondation appartiendra à lui ſeul, la réparer à ſes dépens, & faire tous les frais que le cas y écherra.

21. Si le premier qui a bâti le mur à ſes dépens, joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, ne l'a pas fondé ſur le terrein ſolide, lorſque le voiſin voudra bâtir contre le mur, en payant la moitié de ſa valeur à celui qui l'a fait bâtir, il le peut obliger de contribuer, pour la part dont il ſera tenu, à le reprendre par ſous-œuvre juſques ſur le fond ſolide.

22. Si deux voiſins avoient enſemble fondé un mur mitoyen, & qu'ils ne l'euſſent pas fondé en un bon fond, & que par la ſuite l'un d'eux vint à craindre qu'il n'en arrivât accident, il pourroit obliger l'autre voiſin à contribuer à reprendre la fondation du mur par ſous-œuvre juſques ſur le bon fond ſolide, quoiqu'ils l'aient bâti conjointement à frais communs la premiere fois; mais ſi la fondation étoit ſuffiſante pour porter les premiers édifices, en n'y faiſant point de caves ou

en n'élevant pas les bâtimens plus haut; celui qui voudroit creuſer ou élever de ſon côté, ſeroit tenu de refaire entiérement à ſes dépens ſeul la plus baſſe fondation (q).

23. Lorſque le mur non-mitoyen ſert à porter un édifice contre lequel l'on veut bâtir, & qu'il vient à être caduc, corrompu ou déverſé, ou qu'étant de bonne qualité il ſurplombe, ou a trop de fruit plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur; celui qui veut bâtir contre, peut contraindre le propriétaire à le démolir & à contribuer pour le réédifier à frais communs, chacun pour la part dont il ſera tenu pour le refaire à-plomb & de qualité ſuffiſante pour porter ſon édifice; & c'eſt au maître de l'édifice à faire à ſes dépens ſeul les étaiemens néceſſaires pour le ſoutenir pendant la reconſtruction du mur, & auſſi les rétabliſſemens qu'il conviendroit faire à ce ſujet (r).

24. Il ſe trouve quelquefois que l'on reconſtruit des murs mitoyens qui n'ont pas leur épaiſſeur ſuffiſante pour porter des édifices de part & d'autre, ce qui les fait périr en peu de tems; il ſeroit à propos que l'un des deux voiſins pût con-

(q) Pour qu'une fondation ſoit ſuffiſante, il faut qu'elle ſoit aſſiſe ſur le bon & ſolide fond, & elle n'eſt jamais réputée ſuffiſante, tant qu'elle ne porte point ſur le fond ſolide; il ne ſuffit pas, pour la réputer telle, que cette fondation ait ſupporté pendant pluſieurs années des édifices, ſans avoir fléchi ſous le fardeau, il faut qu'elle ſoit ſur le fond ſolide; par conſéquent celui qui bâtiroit des caves, ou ſur-éleveroit ſa maiſon, ſeroit en droit de forcer ſon voiſin à contribuer à cette fondation, juſques ſur le bon & ſolide fond.

(r) Dans l'explication de l'article 205 de la coutume, il ſera expliqué quelle part ce propriétaire du mur non-mitoyen doit contribuer dans la reconſtruction de ce mur.

traindre l'autre voiſin de contribuer à donner à ce mur une épaiſſeur ſuffiſante, proportionnée à la hauteur de l'édifice de ſondit voiſin, en augmentant l'épaiſſeur par moitié de chaque côté (ſ).

25. S'il ſe trouvoit quelque difficulté à fortifier l'épaiſſeur du mur, l'on y devroit ſuppléer par la qualité des matériaux que l'on y emploieroit : par exemple, ſi le peu d'épaiſſeur ne permettoit pas de faire un bon mur en le bâtiſſant de moilons, l'on y ſuppléeroit en le bâtiſſant de pierres de taille (t).

(ſ) Il eſt certain que ce ſeroit un grand avantage pour la ſûreté & la ſolidité des édifices, que l'épaiſſeur des murs mitoyens fût fixée, & qu'il y eût un réglement là-deſſus, ou du moins que les propriétaires fuſſent tenus de s'en rapporter à l'avis des experts ſur ces épaiſſeurs. Mais s'il ſe trouve un des propriétaires d'un mur mitoyen, comme il arrive ſouvent, qui veuille fortifier l'épaiſſeur de ce mur en le reconſtruiſant, l'autre lui allegue l'article 195 de la coutume, qui lui permet de le fortifier en prenant la plus épaiſſeur ſur ſon terrein, & ajoute, que d'ailleurs le mur dont eſt queſtion a duré pendant un très-long-tems avec cette épaiſſeur, & que par conſéquent cette épaiſſeur lui ſuffit ; enſorte qu'il arrive que celui des propriétaires qui veut bâtir ſolidement, eſt obligé de prendre la plus grande épaiſſeur du mur mitoyen ſur ſon terrein, quoique ſon voiſin charge ce mur autant que lui, les édifices étant auſſi élevés d'un côté que de l'autre ; ce qui eſt très-injuſte. Il arrive tous les jours, à ce ſujet, des procès qui durent des années entieres, & qui ſuſpendent pendant ce tems-là la conſtruction des bâtimens ; ce qui fait un tort conſidérable à celui qui bâtit.

(t) Il eſt très-rare qu'un mur mitoyen ſe trouve dans des circonſtances qui puiſſent empêcher d'en fortifier l'épaiſſeur, ſoit d'un côté, ſoit de l'autre ; & l'on ne peut conſtruire un mur mitoyen en pierre de taille, que du conſentement mutuel des voiſins : ces conſtructions allant à de grands frais, il ne ſeroit pas juſte de pouvoir obliger ſon voiſin à une telle conſtruction, tous les propriétaires n'étant pas en état de ſupporter de pareilles dépenſes.

26. Si un mur non mitoyen étoit de qualité & épaiſſeur ſuffiſante pour porter l'édifice de celui qui l'auroit fait conſtruire, & que le voiſin qui voudroit bâtir contre, ne le trouvât pas aſſez épais & de conſtruction aſſez forte pour la grandeur de l'édifice qu'il y voudroit adoſſer, ce ſeroit à lui à faire à ſes frais & dépens ſeul le mur entier, & prendre la plus forte épaiſſeur ſur ſon héritage, & à faire les étaiemens convenables pour ſoutenir l'édifice de ſon voiſin, & à y faire faire tous les rétabliſſemens & dédommagemens néceſſaires, cauſés par la réfection du mur. La même choſe s'obſerveroit ſi l'ancien mur étoit mitoyen & commun entre les deux voiſins; mais dans l'un & l'autre cas, le mur ne ſeroit mitoyen que dans ſon ancienne épaiſſeur, & la plus forte épaiſſeur appartiendroit ſeule à celui qui l'auroit fait fortifier de ſon côté (u).

27. Si deux voiſins, en conſtruiſant un mur mitoyen entr'eux, y avoient fait, d'un commun conſentement par écrit, quelque choſe de part & d'autre contre ce qui eſt ordonné par la coutume, comme de n'avoir pas fait des jambes ſous poutres, d'avoir fait porter toutes les ſolives de leurs planchers dans le mur, & d'y avoir encaſtré des tuyaux de cheminées & autres choſes ſemblables, & que l'un des deux changeât d'avis après l'œuvre faite, il ne pourroit pas être reçu à faire remettre les choſes autrement, à moins qu'il ne les

(u) Mais ſi dans la ſuite le propriétaire qui n'a point contribué à la plus forte épaiſſeur du mur mitoyen, venoit à conſtruire un édifice plus conſidérable que ſon premier édifice, & que cette épaiſſeur lui devînt néceſſaire, il ſeroit tenu de rembourſer ſon voiſin de la moitié de cette plus forte épaiſſeur, & de la moitié du terrein qu'elle occuperoit.

refît à ſes dépens & qu'il en dédommageât l'autre voiſin, ſi ce n'eſt qu'il y eût faute de ſolidité, & qu'il fallût refaire le mur par la caducité, ou qu'il y eût danger de feu ; car en ce cas & autres ſemblables, l'un des voiſins pourroit obliger l'autre à refaire le mur mitoyen, ſuivant la coutume, en obſervant les mêmes choſes de ſon côté (x).

28. Celui qui ſe veut rendre un mur mitoyen commun, n'eſt tenu de rembourſer au plus que la moitié de 18 pouces d'épaiſſeur, ſuppoſé que le mur fût plus épais, & autant du fonds de terre ſur lequel il ſeroit bâti, ſi cette épaiſſeur ſuffiſoit à porter l'édifice qu'il adoſſeroit contre ; & auſſi ſi c'étoit un mur de conſtruction chere, comme de pierres de tailles, il ne ſeroit tenu que d'en rembourſer la moitié ſur le pied d'un bon mur de moilons, ſi un mur de moilons lui ſuffiſoit.

29. Lorſque l'on fait aboutir en retour une face d'un bâtiment contre un mur non-mitoyen, ſi cette face de bâtiment eſt un pan de bois dont les ſablieres ſoient ſcellées dans ledit mur, il en faut rembourſer un pied d'aile au delà du devant de ladite face ; il en faut de même rendre mitoyen un pied d'aile au-delà du dehors de la face d'un mur de maçonnerie. S'il y avoit un tuyau

(x) Hors les cas d'inſolidité, de caducité & de danger du feu, expliqués ci-deſſus, il ne ſeroit pas libre à un des propriétaires de forcer ſon voiſin de retirer ſes tuyaux de cheminées, & ſupprimer les autres choſes faites de convention entr'eux, quoiqu'il offrît de le faire à ſes dépens, & de dédommager ſon voiſin : quelque dédommagement qu'il donnât à ſon voiſin, il pourroit arriver qu'il ne s'en trouvât pas dédommagé, en lui ôtant tout l'agrément qu'il trouveroit dans ſa maiſon. On ne peut mettre de prix à des choſes qui dépendent de la fantaiſie & de l'idée de celui qui en jouit.

de deſcente ſcellé dans l'angle de leur aboutiſſant; & à quelque mur ou pan de bois de face que ce ſoit; s'il y a une corniche d'entablement par le haut, avec égout de tuile ou ardoiſe, l'on doit rendre mitoyen le mur aboutiſſant en retour dans la largeur de la ſaillie de l'égout ſur toute la hauteur au-deſſous (y).

30. Si en un mur mitoyen il y a des harpons, tirans & ancres de fer; s'ils ſont poſés plus d'un côté que de l'autre, celui duquel ils approchent le plus les peut prendre à lui ſeul; mais s'ils ſont poſés au milieu de l'épaiſſeur du mur, ils ſeront réputés mitoyens, à condition toutefois que leur uſage ſoit d'égale utilité à un côté comme à l'autre.

31. Quoique l'uſage des ancres, tirans & harpons de fer ſoit pour ainſi dire néceſſaire, néanmoins il eſt libre d'en mettre ou non; & un voiſin ne peut pas contraindre ſon voiſin d'en mettre, même à frais communs (z).

(y) Au-devant d'un mur de face, ou pan de bois auſſi de face, poſé d'équerre ou autrement, ſoit qu'il y ait tuyaux de deſcente de plomb ou non, entablement ou égout, il eſt toujours juſte de rembourſer la moitié du mur non-mitoyen, en y comprenant un pied de longueur au-delà dudit mur ou pan de bois de face, cette aile de mur d'un pied ſervant à butter & retenir ce mur ou pan de bois de face.

(z) On ne pourroit contraindre ſon voiſin de mettre des ancres & des tirans de fer dans les parties de ſon édifice, qui ne ſeroient pas communes & mitoyennes; mais dans les mitoyennes, comme aux jambes étrieres & aux jambes boutiſſes, il eſt juſte qu'on le puiſſe contraindre d'y en mettre, ſinon à frais communs, du moins de ſon côté: la raiſon eſt, qu'il pourroit arriver que la hauteur de ſes planchers ſeroit différente de celle des planchers du voiſin. Par exemple, s'il s'agiſſoit de retenir une jambe boutiſſe, mitoyenne ſur rue, il eſt de néceſſité, au droit des planchers, de mettre des ancres & des tirans de fer, tant pour empêcher ces planchers de pouſſer cette jambe

§ 2. Si celui qui a fait bâtir le premier avoit fait une cloiſon ou pan de bois de charpenterie, au-lieu d'un mur joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin; ſi le voiſin vouloit bâtir contre, il pourroit obliger le premier à démolir ſon pan de bois, & à contribuer pour la part dont il ſeroit tenu à reconſtruire un mur mitoyen à frais communs, depuis le bon fond juſqu'à la hauteur de ſon héberge: & au cas que la fondation fût ſuffiſante pour porter l'élévation du nouveau mur, celui qui voudroit adoſſer contre, ſeroit tenu d'en faire le rembourſement à l'autre de moitié de ſa valeur & du fonds de terre qu'il occuperoit, ſi le premier l'avoit fait conſtruire à ſes dépens & ſur ſon propre fonds (aa).

boutiſſe au vuide, que pour empêcher cette même jambe de boucler par la charge, & de ſe détacher du mur mitoyen. Si un des propriétaires voiſins avoit fait mettre des ancres & des tirans de fer à l'endroit de ſes planchers pour retenir cette jambe, l'autre propriétaire ſeroit contraint d'en faire autant de ſon côté, pour contribuer à la retenue de cette jambe boutiſſe, n'étant pas juſte qu'un ſeul retînt cette jambe pour l'utilité des deux propiétaires. Auſſi lorſque les planchers ſont de même hauteur dans deux maiſons qui ſe joignent, les propriétaires, pour éviter la dépenſe, ne manquent pas de fournir ces ancres & tirans à frais communs; & pour lors on les poſe dans le milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen, où un ſeul ancre & tirant fait autant d'effet que s'il y en avoit d'un côté & d'autre du mur mitoyen.

(aa) Il eſt très-juſte qu'un voiſin qui veut bâtir, puiſſe contraindre ſon voiſin de démolir un pan de bois qu'il auroit fait conſtruire au lieu d'un mur: parce que ſi celui qui veut bâtir n'avoit pas cette faculté, il ſe trouveroit extrêmement gêné dans ſa maniere de bâtir, en ne pouvant adoſſer de cheminées contre ce pan de bois; ce qui feroit un très-grand tort à l'occupation & à la location de ſa maiſon: d'ailleurs, ces propriétaires ſeroient expoſés réciproquement à être l'un & l'autre incendiés, ſi le feu venoit à prendre à une des deux maiſons, n'ayant

33. Lorſqu'un voiſin bâtit un mur pour ſon ſeul uſage & ſur ſon propre fonds, joignant ſans moyens à l'héritage d'autrui ou ſur un fonds mitoyen, c'eſt-à dire, moitié de l'épaiſſe ı ſur l'héritage de ſon voiſin, & moitié ſur le ſien, il le doit bâtir très-ſolidement & ſelon l'Art; autrement il ne peut être reçu à en faire payer le rembourſement de moitié au voiſin qui s'en voudra ſervir pour y adoſſer un bâtiment Au contraire, le voiſin peut contraindre celui qui a fait le mauvais mur, à le faire abattre pour le conſtruire ſolidement à frais communs, à proportion de l'uſage à quoi il ſert à celui qui l'avoit bâti le premier.

34. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voiſins, contre lequel l'autre voiſin veut adoſſer ſon bâtiment, penchoit d'un côté ou de l'autre moins de trois quarts de pouce par chacune toiſe ſur la hauteur, & qu'il fût de bonne conſtruction & non corrompu, il ne ſeroit pas condamnable, & le voiſin y pourroit adoſſer ſon édifice, pourvu toutefois qu'il ne penchât pas plus du tiers de ſon épaiſſeur par le haut, avec cette remarque, que ſi le mur penchoit ſur celui qui feroit bâtir, il ſeroit en droit de faire faire des

rien qui pût les en garantir ; au-lieu qu'un mur, lorſqu'il eſt bien conſtruit, ſuffit pour empêcher la communication du feu. La queſtion deviendroit différente, ſi ce pan de bois avoit été conſtruit à frais communs : dans ce cas, je ne penſe pas que l'on pût contraindre ſon voiſin de faire un mur à la place de ce pan de bois, vu qu'il a été conſenti ; il pourroit ſeulement le faire à ſes dépens, & tous les étaiemens & recordemens néceſſaires à ce ſujet. Mais je ne crois pas qu'il fût juſte que celui qui reconſtruiroit le mur, payât des dédommagemens, vu l'avantage & le bien qui en reviendroit à l'autre propriétaire.

tranchées dans le mur mitoyen pour y loger les ſolives de ſes planchers à l'à-plomb du pied, & de faire porter ſes poutres, ſolives d'enchevêtrure & autres pieces de bois qui doivent avoir leurs portées dans les murs à-plomb, du milieu de ſon épaiſſeur au rez-de-chauſſée, afin que ſi par la ſuite on reconſtruiſoit le mur à-plomb, les ſolives, les poutres & autres pieces de bois, ſoient aſſez longues; & auſſi ledit mur mitoyen ne ſeroit pas tant priſé pour le rembourſement à faire au voiſin à qui il appartiendroit, que s'il étoit à-plomb, à cauſe des frais que le ſur-plomb ou trop de fruit cauſeroit à celui qui bâtiroit contre, tant pour les tuyaux de cheminées, les contre-murs & autres augmentations qu'il ſeroit néceſſaire de faire à ce ſujet (bb).

(bb) La précaution preſcrite dans cet article, eſt fort bonne; le ſeul inconvénient qu'il en arriveroit, ſeroit que les bois des planchers de la maiſon qu'on adoſſe ſe trouvant portés ſur le mur non-mitoyen aux endroits des cheminées du propriétaire du mur, il y auroit peu de charges ſur les portées de ces bois. Exemple : ſi le mur non-mitoyen avoit 16 pouces d'épaiſſeur, & qu'il ne déversât que de cinq pouces du côté de la maiſon que l'on veut adoſſer dans le haut, il faudroit rentrer le bois d'autant dans le mur non-mitoyen : ainſi il faudroit que ces bois entraſſent dans ce mur de treize pouces; ſavoir, cinq pouces à cauſe du déverſement de ce mur, huit pouces pour la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, qui eſt la portée néceſſaire qu'il faudroit que ces bois euſſent ſur le mur mitoyen qui ſeroit reconſtruit à neuf : par conſéquent il ne reſteroit plus que trois pouces de charges ou d'épaiſſeur de mur ſur les bouts de ces bois; on pourroit augmenter cette charge par un contre-cœur : il ſe trouveroit plus de charge dans les étages inférieurs, ſi ce mur inclinoit en ligne droite, c'eſt-à-dire, qu'il fût droit depuis ſon pied juſqu'au haut, ſans bouclement, en ſe déverſant de tout ſon corps.

ARTICLE 195.

Si l'on peut hauſſer un mur mitoyen, & comment.

IL eſt loiſible à un voiſin de hauſſer, à ſes dépens, le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſi haut que bon lui ſemble, ſans le conſentement de ſon voiſin, s'il n'y a titre au contraire, en payant les charges; pourvu toutefois que le mur ſoit ſuffiſant pour porter le ſurhauſſement: & s'il n'eſt pas ſuffiſant, il faut que celui qui veut rehauſſer, le faſſe fortifier, & ſe doit prendre la plus forte épaiſſeur de ſon côté.

Conférence des articles 195, 196 & 197.

Calais, art. 181, 182, 183; Sedan, 280, comme à Paris.

Melun, art. 194, permet d'exhauſſer, & n'impoſe rien à payer pour les charges. Dourdan, 64; Etampes, 75; Bar, 172; Lorraine, tit. 14, art. 5; Berry, tit. 11, art. 5; Cambrai, tit. des ſervitudes, art. 1; Montfort, 75, de même.

Mantes, 97, ajoute: pourvu que le mur ſoit aſſez fort.

Reims, art. 362. de même; art. 377: Si aucun mur eſt mitoyen entre les parties, & ſur icelui l'une des parties veut faire encore édifier, il pourra poſer & aſſeoir ſa ſole à pan de fer à la moitié dudit mur, en délaiſſant à ſon voiſin la moitié dudit mur franche.

Normandie, art. 613, permet de hauſſer la moitié du mur, pourvu qu'il ſoit aſſez fort.

Bayonne;

Bayonne, tit. 17, art. 4, 5, 6, permet d'élever le mur mitoyen ſur la moitié à ſoi appartenante; mais ſi le voiſin conſent qu'il bâtiſſe dans l'entiere épaiſſeur du mur, ſi le voiſin vient à s'en ſervir par la ſuite, il en paiera la moitié; art. 7, celui qui éleve ſon mur eſt obligé de mettre une panne de bois devers ſon côté, au long de l'autre panne commune, qui ſoutient la gouttiere commune, & ſur icelle panne miſe de ſon côté, lever ſa maiſon tant qu'il lui plaira, & mettre gouttiere de ſon côté pour porter ſon eau.

Amiens, art. 24, celui qui fait ſon bâtiment plus haut qu'il n'étoit, doit avoir gouttiere neuve à ſes dépens, & laiſſer l'ancienne au voiſin, qui la retire ſur ſon bâtiment à ſes dépens. Reims, 359, de même; & ajoute, ſi ledit voiſin vient à hauſſer ſon bâtiment à l'égal de l'autre, il remettra la gouttiere comme auparavant.

Voyez la conférence de l'article 200, puiſqu'on ne peut ſe rendre le mur mitoyen qu'en bouchant les vues.

Explication.

1. Pour pouvoir hauſſer le mur mitoyen qui ſépare ſon héritage de celui de ſon voiſin, il faut qu'il n'y ait pas de titres au contraire, parce que les titres ſervent de loi, que l'on ne peut changer ſans le conſentement des parties intéreſſées.

2. Puiſque tous les commentateurs ſur la coutume, ſont d'avis que l'on doit admettre de l'exception à ce qui eſt dit par cet article 195, *qu'il eſt loiſible à un voiſin de hauſſer à ſes dépens le mur mitoyen entre lui & ſon voiſin, ſi haut que bon lui ſemble:* & ils diſent qu'il faut entendre : pourvu que ce ſoit pour ſon utilité, & non à deſſein prémédité de nuire à ſon voiſin, en lui ôtant l'air & la lumiere. Par exemple, ſi une maiſon avoit une très-petite cour, ſéparée de l'héritage voiſin par un mur de clôture, & que cette maiſon ne pût avoir d'air & de jour que par le deſſus de ce mur de clôture, l'on pourroit empêcher de le hauſſer de façon que la maiſon en fût obſcurcie, & les logemens rendus inhabitables, ſans en tirer d'autre utilité que le plaiſir mauvais de nuire & faire tort au propriétaire de la maiſon. Ils rapportent un arrêt du 4 février 1559, par lequel il a été

jugé que le mur qu'un voiſin avoit fait élever ſi haut, que la maiſon de l'autre voiſin en étoit obſcurcie & rendue inhabitable, ſeroit abaiſſé à une certaine hauteur réglée par l'arrêt, dont les auteurs ne font pas mention & ne marquent pas les meſures. Mais ſuppoſé qu'il y eût à craindre que l'on ne paſſât de la maiſon par-deſſus le mur pour entrer dans l'héritage voiſin, on le pourroit élever de quelque choſe de plus haut que la hauteur réglée par la coutume, pour les murs de clôture, comme de 15 à 18 pieds. Mais ſi le rehauſſement du mur étoit abſolument néceſſaire au voiſin pour y adoſſer ſon bâtiment, celui dont la maiſon en ſeroit obſcurcie ne l'en pourroit pas empêcher (a).

(a) Il eſt arrivé de grandes conteſtations & procès, au ſujet des exhauſſemens des murs mitoyens de clôture, lorſqu'un des propriétaires a élevé ſur ces murs, ſans y adoſſer aucuns bâtimens. La coutume permet cette ſur-élévation, ſous les conditions ſeules que le mur ſoit en état de ſupporter l'exhauſſement, ou s'il n'eſt point aſſez ſolide, de le reconſtruire à neuf, & de fortifier ſon épaiſſeur du côté de celui qui veut élever ce mur. La coutume ne preſcrit que ces regles : l'exception des commentateurs ne forme point loi. Et au fond, il doit être fort indifférent à un propriétaire, que ſon voiſin offuſque & obſcurciſſe ſa maiſon par un bâtiment ou par l'élévation d'un mur de clôture : puiſque la loi autoriſe l'un & l'autre, & que le premier n'a, pour ainſi dire, jamais fait de difficulté, pourquoi ſouffrir plus impatiemment l'un que l'autre ? C'eſt aux propriétaires qui bâtiſſent à prévoir ces exhauſſemens, & à diſpoſer leurs bâtimens de maniere qu'ils ne puiſſent jamais être entiérement obſcurcis, ſoit que leur voiſin veuille bâtir ou élever les murs de clôture qui les ſéparent. Il eſt vrai que lorſqu'un voiſin bâtit pour ſa commodité ou utilité, l'autre ſouffre plus volontiers l'incommodité qu'il en reçoit, parce qu'il ſent le profit qui lui en revient, ce qui eſt une eſpece de néceſſité ; mais lorſqu'il n'éleve que ſimplement le mur de clôture, il n'y eſt point contraint par aucun accroiſſement de profit, &

auſſi-tôt on l'attribue à mauvaiſe humeur : ce qui peut arriver ; mais ce qui auſſi peut ne pas être, y ayant d'autres motifs que ceux de bâtir qui peuvent être auſſi légitimes. Par exemple, ne ſeroit-il pas très-incommode d'avoir une maiſon voiſine de la ſienne, qui n'auroit qu'une très-petite cour, comme de 6 pieds (qui eſt la diſtance néceſſaire pour avoir des vues droites) dont les locataires pourroient, à tous momens par leurs fenêtres, jetter leurs eaux, ordures & immondices dans votre cour, ce qui ſeroit très-facile ? On ne pourroit y parer que par l'exhauſſement du mur mitoyen. Si l'on a un jardin ou cour voiſine d'une autre, eſt-il gracieux de ne pouvoir rien faire chez ſoi, ni être avec aucunes perſonnes qui ne viennent à la connoiſſance de ſon voiſin ou de ſes locataires, ſoit du premier ou ſecond étage, ou des étages ſupérieurs ? D'ailleurs, un propriétaire, ou ſon locataire, ne peut-il pas avoir une ſorte de commerce qu'il ne ſoit pas bien aiſe qui vienne à la connoiſſance de ſon voiſin, cela pouvant lui faire un très-grand tort ? Ou il faut donc que ce propriétaire ou locataire renonce à l'uſage qu'il pourroit faire, ou de ſa cour, ou de ſon jardin, ce qui ne ſeroit pas juſte, devant être libre à un propriétaire de faire tel emploi qu'il juge à propos de ſon héritage. Si une maiſon étoit occupée par un marchand de vin, faut-il, pour conſerver la clarté de cette maiſon, que ſon voiſin ou ſes locataires ſoient expoſés aux inſultes & invectives dont ſont capables des buveurs aliénés de ſens par les fumées du vin ? Il y a nombre d'autres inconvéniens qui réſulteroient de l'empêchement de pouvoir élever ſur un mur mitoyen de clôture, ſi la coutume n'y avoit pas prévu. Par arrêt du 5 février 1658, en l'audience de relevée, il fut jugé en faveur de celui qui avoit fait un rehauſſement de mur mitoyen, ſans avoir eu deſſein de bâtir.

L'on dira qu'une loi eſt bien dure, qui permet à un propriétaire de nuire à ſon voiſin, de lui faire ſouvent un tort conſidérable ſans en tirer un grand profit, & quelquefois par le ſeul plaiſir de lui nuire ; que la diſpoſition des bâtimens d'un voiſin ſouvent détermine celle de ceux qu'on veut conſtruire pour ſe donner réciproquement de la lumiere, & qu'il eſt bien triſte qu'une mauvaiſe humeur ſuffiſe pour déranger cet avantage réciproque : l'on en convient ; mais la loi ne peut parer à tout ; elle s'eſt attachée principalement à conſerver en ſon entier la

3. Ce qui eſt dit ci-deſſus pour les murs de clôture, que l'on ne peut pas hauſſer en certains cas aux maiſons & héritages particuliers, ſe doit expliquer autrement à l'égard des couvens & anciennes maiſons religieuſes : car ſi le voiſin d'un monaſtere innovoit ſur ſon héritage, & qu'il y fît bâtir une maiſon qui auroit des vues autour d'une cour, qui euſſent leur aſpect dans les dépendances de l'intérieur du couvent par le deſſus du mur de clôture mitoyen, il ſeroit loiſible aux religieux ou religieuſes de faire hauſſer à leurs dépens le mur à la hauteur qui leur conviendra, pour n'être point vus dans leur monaſtere, quand même les murs obſcurciroient la cour & les logemens de la maiſon voiſine ; mais ſi cette maiſon étoit bâtie avant l'établiſſement du couvent, ou que les religieux ou religieuſes fiſſent de nouvelles acquiſitions, pour joindre à leur couvent, dans ces deux derniers cas de nouveautés, ils ne pourroient hauſſer le mur de clôture mitoyen plus haut que s'ils étoient de particulier à particulier (b).

propriété des héritages, qui ſeroit limitée ſans cette faculté accordée par cet article de la coutume.

(b) M. Deſgodets prétend que des religieuſes qui viendroient s'établir dans un lieu où il y auroit des maiſons bâties avant leur établiſſement, ne pourroient pas hauſſer le mur mitoyen de clôture de ces maiſons, ni dans le cas où ces religieuſes feroient de nouvelles acquiſitions qui auroient des murs de clôture mitoyens avec d'autres maiſons, que ces religieuſes ne pourroient point élever au-deſſus de la clôture ordinaire. Je ne penſe point ainſi dans l'un & l'autre cas : outre la diſpoſition de l'article 195 de la coutume, leurs priviléges les ſuivent, & elles les étendent ſur tout ce qui leur appartient ; & la décence doit toujours être obſervée envers elles, à moins qu'elles n'euſſent fait acquiſition de quelques maiſons dont le mur mitoyen de clôture avec un autre ne pût, par ſervitude,

4. Quelques-uns ayant mal entendu la précédente queſtion, ont dit qu'il n'étoit pas permis aux voiſins des anciens monaſteres d'élever leurs bâtimens plus haut que leurs anciennes hauteurs: mais ils ſe ſont trompés, car la hauteur des édifices voiſins eſt un ſurcroît de clôture au couvent, pourvu toutefois que l'on n'y faſſe point de nouvelles vues de proſpect; & en ce cas il ſeroit loiſible au couvent de faire hauſſer le mur de clôture, juſqu'à ce qu'ils ne puiſſent être vus, ainſi qu'il eſt dit ci-deſſus; mais ils ne pourroient pas empêcher leurs voiſins de bâtir ſur leurs héritages, à telle hauteur qu'il leur conviendroit, ſuppoſé qu'il n'y eût aucun titre prohibitif (c).

être élevé: dans lequel cas je penſe qu'elles n'auroient pas plus de droit que celui de qui elles auroient acquis.

(c) Suivant moi, il eſt permis aux propriétaires voiſins des monaſteres, d'élever les édifices de leurs maiſons ſi haut que bon leur ſemble, & de prendre des jours ſur les cours des maiſons à eux appartenantes du côté de ces monaſteres, pourvu qu'ils n'élevent pas leurs maiſons de telle hauteur que les religieuſes ne puiſſent élever avec ſolidité le mur de clôture mitoyen, juſqu'à la hauteur ſuffiſante, pour empêcher que l'on ne voie l'intérieur de leur couvent: car on ne peut élever un mur de clôture qu'à une certaine hauteur, ſur-tout lorſqu'il a beaucoup de longueur; ces murs étant iſolés, ſont expoſés à l'impulſion des vents, & ſujets à ſe déverſer par leur propre poids: ainſi je penſe que ſi ces propriétaires voiſins vouloient élever leurs maiſons à une grande hauteur, ils ne pourroient prendre des vues ſur leurs cours au-deſſus de la hauteur à laquelle les religieuſes pourroient hauſſer avec ſolidité leur mur de clôture mitoyen. Cette queſtion dépend encore des circonſtances des lieux: car ſi en bâtiſſant un édifice près d'une maiſon religieuſe, en hauſſant le mur mitoyen avec cette maiſon, on ôtoit l'air à ces religieuſes, il ne ſeroit pas permis de ſur-élever ce bâtiment ou ce mur mitoyen, ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 20 avril 1717, en faveur des Filles de l'Ave-

5. Il n'en eſt pas de même à l'égard des égliſes & chapelles publiques, contre leſquelles on ne pourroit pas élever des édifices ou murs qui en ôtaſſent la lumiere, parce que l'intérêt d'un particulier doit céder au bien public & à la bienſéance que l'on doit au temple du Seigneur.

6. Cet article 195 de la coutume, ordonne que ſi le mur mitoyen n'eſt pas ſuffiſant pour porter le rehauſſement que l'on veut faire, c'eſt à celui qui le veut rehauſſer à le fortifier, & qu'il doit prendre la plus forte épaiſſeur de ſon côté. Il y a pluſieurs cas qui peuvent cauſer l'inſuffiſance du mur à porter le rehauſſement. Par exemple, lorſqu'il n'a pas aſſez d'épaiſſeur pour pouvoir être élevé plus haut, ou quand les matériaux dont le mur eſt conſtruit ſeroient en danger de s'écraſer ſous le nouveau fardeau dont on le voudroit charger, quoique ſuffiſans pour porter leur premiere charge, ou quand le mur eſt caduc, déverſé ou penché, ou autres cas ſemblables. Avant que d'expliquer ce qui ſe doit faire ſur chacun de ces différens cas, il eſt à propos de remarquer quelle doit être l'épaiſſeur des murs mitoyens. Les architectes expérimentés conviennent que les murs mitoyens qui ſervent à porter des édifices, devroient être de 18 pouces, ou au moins de 15 pouces d'épaiſſeur, & que ceux qui auroient moins de 15 pouces d'épaiſſeur, ne peuvent pas être mitoyens : ainſi aux murs mitoyens qui auroient moins d'épaiſ-

Maria, parce qu'il ne ſeroit pas juſte d'ôter l'air à des filles renfermées. Mais ſi leur maiſon avoit été aſſez grande & aſſez ſpacieuſe pour que cette élévation de bâtiment ou mur n'eût point trop offuſqué & renfermé cette maiſon, ces religieuſes n'auroient point obtenu un ſemblable jugement.

ſeur, l'on doit prendre du terrein également des deux côtés, pour les fortifier à l'épaiſſeur de 15 pouces (d).

7. Si le mur mitoyen n'eſt que de clôture, ſur lequel l'un des voiſins veut élever pour y adoſſer un bâtiment ou autrement, & qu'il ſoit droit & à-plomb, bon pour clôture, mais de trop foible épaiſſeur pour ſoutenir l'édifice, c'eſt à celui qui le veut élever à le faire reconſtruire entiérement à ſes dépens, depuis le bas de ſa fondation: & ſi l'ancien mur avoit moins de 15 pouces d'épaiſſeur, l'autre voiſin doit fournir de ſon terrein la moitié de ce qui s'en manqueroit pour avoir ladite épaiſſeur de 15 pouces: & ſi celui qui veut faire bâtir le veut encore plus épais, il doit prendre le ſurplus de l'épaiſſeur de ſon côté & ſur ſon fonds, ſans payer aucunes charges, & le mur reſtera mitoyen, pour clôture ſeulement à l'autre voiſin; mais ſi enſuite le voiſin veut faire bâtir de ſon côté contre ce mur, il en doit faire le rembourſement à celui qui l'a fait conſtruire, depuis le bas de ſa fondation juſqu'à la hauteur qu'il en occupera pour ſon édifice (e).

(d) Il ſeroit à ſouhaiter, comme il a été dit ci-devant, que tous les murs mitoyens euſſent 18 pouces d'épaiſſeur ou au moins 15 à 16 pouces, & que l'on pût forcer les propriétaires dans la conſtruction des murs mitoyens, de leur donner cette épaiſſeur: c'eſt à quoi il eſt très-difficile de les contraindre, comme il a été expliqué dans les notes ſur l'article 24 du commentaire de l'art. 194. J'ai vu des murs mitoyens n'avoir que 12 pouces d'épaiſſeur, & ſupporter des quatre & cinq étages de bâtimens, ſans qu'on ait pu forcer le propriétaire refuſant, de fortifier l'épaiſſeur du mur mitoyen, & le demandeur contraint de prendre la plus épaiſſeur ſur ſon terrein, & de la faire à ſes dépens.

(e) Ce que dit M. Deſgodets dans cet article auroit lieu, ſi l'on pouvoit contraindre ſon voiſin à donner 15

8. Il en ſeroit de même ſi le mur mitoyen ſervoit à porter des édifices des deux côtés, environ de même hauteur, & qu'il fût bon pour la hauteur des anciens édifices, mais qu'il eût moins de 15 pouces d'épaiſſeur ; ou bien qu'étant d'épaiſſeur ſuffiſante, & bon pour la hauteur des anciens édifices, il fût conſtruit de matériaux qui ne puſſent porter une charge plus grande ſans s'écraſer : celui des voiſins qui voudroit hauſſer ſon édifice & élever le mur mitoyen plus haut, ſeroit obligé de refaire entiérement le mur à ſes dépens, depuis le bas de ſa fondation juſqu'en haut, s'il n'étoit pas ſuffiſant pour l'élévation qu'il auroit à faire, & il prendroit la moitié de ce qui s'en manqueroit de 15 pouces par le côté de l'autre voiſin, ſi l'ancien mur avoit moins

pouces d'épaiſſeur à un mur de clôture ; mais comme l'on ne peut forcer ſon voiſin à donner plus d'épaiſſeur à un mur de clôture mitoyen qu'il n'en avoit, il faut que celui qui veut faire reconſtruire ce mur, le faſſe entiérement à ſes frais, en prenant la plus épaiſſeur ſur ſon terrein, & il n'en paieroit point de charges, & le mur reſteroit mitoyen en la hauteur de clôture pour l'ancienne épaiſſeur ſeulement. Et ſi par la ſuite l'autre propriétaire venoit à adoſſer un édifice contre ce mur, il ſeroit tenu de rembourſer la moitié de la valeur de ce mur depuis le bon & ſolide fond, juſqu'à 3 pieds au-deſſous du rez-de-chauſſée, qui eſt la hauteur de fondation ordinaire d'un mur de clôture ; plus, de rembourſer la moitié de la plus forte épaiſſeur de ce mur en la hauteur de clôture, & au-deſſus de la clôture, rembourſer la moitié de ce mur, en ce qu'il occupera par ſon héberge. Il eſt juſte auſſi qu'il paie la moitié de la valeur du terrein occupé par la plus forte épaiſſeur de ce mur, pourvu qu'elle n'excede pas 18 pouces, qui eſt une épaiſſeur ſuffiſante pour porter les édifices ordinaires. Cette contribution eſt celle qui eſt en uſage, ainſi que nous l'avons dit dans les notes ſur l'article 194 de la coutume ; mais elle n'eſt pas la plus judicieuſe. Voyez ce qui a été dit dans les ſuſdites notes ſur l'article 194.

d'épaiſſeur, & le ſurplus de la plus forte épaiſſeur de ſon côté, & chacun des deux voiſins feroit de ſon côté les étaiemens & rétabliſſemens néceſſaires à ſes dépens, & le mur reſteroit mitoyen juſqu'à la hauteur de l'ancienne héberge commune. Mais ſi par la ſuite l'autre voiſin voulòit auſſi hauſſer ſon édifice & ſe ſervir de la nouvelle élévation dudit mur, il ſeroit tenu de faire le rembourſement de la moitié de la valeur du mur, depuis le bas de ſa fondation juſqu'à la hauteur qu'il occuperoit, à celui qui l'auroit fait conſtruire (f).

[f] L'on obſervera que M. Deſgodets, dans cet article de ſon commentaire, poſe comme principe certain, qu'on peut forcer ſon voiſin de donner 15 pouces d'épaiſſeur au mur mitoyen; ce que nous avons fait voir ne ſe pouvoir faire ſans ſon conſentement; & qu'un mur qui n'a pas cette épaiſſeur eſt en quelque façon condamnable. C'eſt ſur ces deux principes qu'il a établi la contribution au mur mitoyen expliquée en cet article, qui ne ſeroit pas celle qui ſeroit arbitrée dans les circonſtances expliquées dans cet article. Voici comme il ſeroit juſte qu'elle fût réglée ſuivant moi.

Si un mur mitoyen, qui porteroit des édifices de part & d'autre à peu-près de même hauteur, étoit bon & ſuffiſant pour ſupporter ces édifices anciens, quoiqu'il n'eût pas 15 pouces d'épaiſſeur, ou que ce mur mitoyen étant d'épaiſſeur ſuffiſante pour la hauteur des anciens bâtimens, ne fût pas conſtruit de matériaux capables de ſoutenir une plus grande élévation de bâtimens, parce qu'ils ſeroient de nature à s'écraſer ſous une plus grande charge que celle qu'ils ſupporteroient : celui des propriétaires voiſins qui voudroit ſur-élever ſur ce mur, ſeroit tenu de le démolir & de le reconſtruire entiérement à ſes frais, & de prendre ſur ſon terrein la plus forte épaiſſeur que l'on jugeroit être néceſſaire pour l'élévation de ſon bâtiment au-delà de celle que ce mur mitoyen auroit eue ci-devant, quand bien même il n'auroit eu que 12 à 13 pouces d'épaiſſeur; & en outre ce propriétaire ſeroit tenu de tous étaiemens, racordemens, jambe étriere, jambes

ſous poutres, & de tous les autres ouvrages qui ſeroient occaſionnés par la démolition de ce mur mitoyen dans la maiſon de ſon voiſin, & même ſeroit tenu des dommages & intérêts que les locataires de ce voiſin pourroient répéter contre leur propriétaire. Et après cette reconſtruction, ce mur demeureroit commun & mitoyen au propriétaire qui n'auroit point ſur-élevé ſa maiſon juſqu'à la hauteur de ſon héberge pour ſon ancienne épaiſſeur ſeulement, tant que ſa maiſon demeureroit dans la même élévation. La raiſon de cela eſt que ce voiſin n'auroit pas beſoin d'une plus grande ſolidité que celle qu'avoit ce mur pour le ſoutien de ſa maiſon; que ſi un voiſin n'avoit pas voulu ſur-élever ſa maiſon, il ſeroit demeuré, lui & ſes locataires, clos & couverts, & qu'il n'auroit eu aucuns débourſés à faire.

A l'égard du racordement ou réfection des tuyaux de cheminées, il y auroit des conſidérations à avoir : car ſi, par exemple, les tuyaux de cheminées étoient anciens, en mauvais état & adoſſés les uns ſur les autres, il ne ſeroit pas juſte que celui qui ſeroit obligé de faire le mur mitoyen à ſes dépens, fît auſſi ces tuyaux de cheminées, parce qu'outre l'avantage que le propriétaire de la maiſon baſſe en retireroit en les dévoyant les uns à côté des autres, il ſe ſeroit inceſſamment trouvé dans la néceſſité de les reconſtruire à neuf. Il en ſeroit de même quand bien même ces tuyaux de cheminées auroient été dévoyés, s'ils étoient en mauvais état.

Mais ſi ce propriétaire, qui n'auroit point contribué à la reconſtruction de ce mur mitoyen, venoit enſuite à élever ſa maiſon auſſi haute que celle de ſon voiſin, il ſeroit tenu de rembourſer à ce voiſin la moitié de la valeur de ce mur, depuis le bon fond, ou depuis celui de ſes caves, ſi le bon fond n'étoit pas ſi bas que ſes caves, juſqu'à la hauteur où monteroit ſon héberge, le tout ſuivant la valeur actuelle de ce mur, vu que l'ancien mur mitoyen lui auroit ſuffi juſqu'à ce temps : plus, de rembourſer la moitié de la jambe étriere, jambe boutiſſe, cours d'aſſiſes, & autres jambes communes & mitoyennes, eu égard à leur état actuel, par les mêmes raiſons que le mur : plus, de rembourſer la valeur entiere des jambes ſous poutres particulieres à ſa maiſon, & auſſi la valeur en entier des racordemens faits de ſon côté, leſdites jambes & racordemens, eu égard à ce qu'ils ont duré & à leur valeur actuelle. Et enfin, de

rembourſer la valeur entiere des étaiemens faits de ſon côté, ſuivant les prix du temps préſent, & non ſuivant ceux du temps auquel ils ont été faits. Dans les circonſtances propoſées, ce rembourſement ſeroit juſte, principalement s'il n'y avoit que quelques années que la maiſon voiſine fût ſur-élevée, par la raiſon qui a été dite, que ſi ces deux propriétaires avoient eu en même-temps le deſſein de ſur-élever leurs maiſons, ils auroient été en même-temps obligés de faire les frais de la reconſtruction de ce mur mitoyen en commun, chacun par moitié, & que chacun auroit été obligé de faire en droit ſoi les étaiemens & racordemens. Et il ne ſeroit pas juſte que celui qui auroit eu envie le premier d'élever ſa maiſon, non-ſeulement fît toutes les avances pour la reconſtruction du mur mitoyen & autres dépendances, mais fût encore fruſtré du rembourſement de ſa dépenſe, lorſque ſon voiſin vient à en faire uſage. C'eſt pourquoi celui qui feroit les avances d'une pareille reconſtruction, devroit avoir ſoin de faire faire un état de tous les ouvrages qu'il auroit fait faire, dont la connoiſſance pourroit ſe perdre par le laps de temps, comme des racordemens, des étaiemens, & autres ouvrages qu'on pourroit avoir de la peine à diſtinguer lorſqu'il s'eſt écoulé quelque temps, & de faire reconnoître cet état par ſon voiſin, ou bien d'en faire dreſſer procès-verbal, en vertu d'une requête préſentée au juge, en cas de refus de la part du voiſin. Mais s'il s'étoit écoulé un temps conſidérable depuis la ſur-élévation de la maiſon voiſine, lorſque l'autre propriétaire voudroit auſſi élever ſa maiſon, ce dernier ne ſeroit point tenu de rembourſer à ſon voiſin les racordemens des planchers, ni de la couverture, ni la réfection des manteaux & tuyaux de cheminées, à moins qu'ils ne fuſſent en bon état, auquel cas le rembourſement en ſeroit auſſi fait, eu égard à leur état actuel.

Suivant moi, ces rembourſemens auroient encore lieu, à l'exception de celui des étaiemens & racordemens des planchers, des tuyaux de cheminées & autres, ſi la maiſon qui ſeroit reſtée baſſe devenoit caduque de vétuſté, & qu'il fût néceſſaire de la reconſtruire, parce qu'il eſt probable que le mur mitoyen ſe ſeroit trouvé dans le même état s'il avoit ſubſiſté juſqu'à ce temps, & qu'il ne ſeroit pas juſte que ce propriétaire profitât de la durée

de ce mur, ſans qu'il lui en coutât rien. A l'égard des rembourſemens des jambes ſous poutres, il s'agiroit de ſavoir, ſi dans la conſtruction de cette maiſon on remploye roit des poutres aux mêmes endroits: ſi cela n'étoit pas, il conviendroit toujours avoir quelques égards à ces jambes, vu qu'elles conſolident la conſtruction de ce mur mitoyen.

Il n'eſt point venu à ma connoiſſance qu'aucuns de ces rembourſemens aient été exigés; ce qui a pu arriver par l'ignorance des propriétaires qui n'ont pas connu que ces choſes leur fuſſent dues, ou par leur négligence de ſe mettre en état de pouvoir demander ces rembourſemens dans les temps convenables, ou même par un oubli contracté par l'écoulement d'un grand nombre d'années. Les mutations ont encore pu donner lieu à ces omiſſions; un acquéreur n'ayant point de connoiſſance de ce qui a été fait par ſon prédéceſſeur, ou un fils ignorant ce qui a été fait par ſon pere, & par autres raiſons ſemblables.

Si le mur mitoyen ci-deſſus n'avoit pas été en ſi bon état qu'il a été expliqué, ſoit qu'il eût été un peu déverſé d'un côté ou d'autre, ſoit qu'il eût eu quelques légers bouclemens ou quelqu'autres défectuoſités, mais qu'il n'eût point été en ſi mauvais état qu'il fût condamnable; en ce cas, celui qui auroit voulu ſur-élever ſa maiſon, auroit été contraint de refaire ce mur mitoyen à ſes frais & dépens, & de prendre ſur ſon terrein la plus forte épaiſſeur, s'il n'avoit point eu une épaiſſeur ſuffiſante; mais le propriétaire voiſin auroit été tenu de faire les étaiemens & racordemens de ſon côté, étant aſſez dédommagé de ſa dépenſe par la jouiſſance du mur mitoyen neuf, qui contribueroit à la durée de ſa maiſon, en empêchant ſes planchers de s'affaiſſer ou de faire d'autres mauvais effets.

Si ce propriétaire, dans la ſuite, vouloit élever ſa maiſon auſſi haute que celle de ſon voiſin, ou qu'il ſe trouvât dans la néceſſité de faire reconſtruire ſa maiſon à neuf, il ſeroit juſte, ſuivant moi, qu'il remboursât ſon voiſin de la moitié de la valeur de ce mur mitoyen, en toute la hauteur & largeur de ſon héberge, de la moitié de la valeur du terrein occupé par la plus forte épaiſſeur de ce mur. Si le mur mitoyen s'étoit trouvé plus mauvais que ceux ci-deſſus; ſi, par exemple, un mur étoit condamnable par ſes ſur-plombs, déverſemens & bouclemens, ou par ſa mauvaiſe conſtruction, mais qu'il ne fût pas en tel

état qu'il n'eût pu encore durer pendant pluſieurs années, ſi aucun des voiſins n'eût point bâti ou ſur-élevé ce mur, pour lors celui qui ne bâtiroit point ſeroit obligé de contribuer à la réfection de ce mur, ou pour un ſixiéme, un cinquieme, un quart ou un tiers, à proportion de l'état de ce mur ; c'eſt à la prudence des experts d'en décider. Et ſi ce mur n'avoit pas l'épaiſſeur ſuffiſante pour porter la ſur-élévation, ce ſeroit celui qui ſur-éleveroit qui ſeroit obligé de fortifier le mur à ſes dépens, & de prendre cette plus forte épaiſſeur ſur ſon terrein, & il ne paieroit point de charges, vu qu'il auroit payé la plus grande part de la reconſtruction de ce mur. A l'égard des étaiemens & racordemens, ils ſeroient faits chacun en droit ſoi, aux dépens de celui qui en auroit beſoin, ainſi que les jambes ſous poutres aux dépens de celui auquel elles ſeroient néceſſaires ; & après cette reconſtruction, le mur demeureroit commun & mitoyen avec celui qui n'auroit point élevé ſa maiſon en toute l'étendue de ſon héberge, pour ſon ancienne épaiſſeur ſeulement, & pour le temps que cette maiſon reſteroit dans la même élévation. Et ſi par la ſuite ce propriétaire venoit à élever ſa maiſon auſſi haute que celle de ſon voiſin, il ſeroit tenu de rembourſer à ſon voiſin la moitié de ce mur en l'étendue de ſon ancienne héberge, déduction de la portion qu'il auroit payée dans ledit mur, & la moitié du terrein occupé par la plus forte épaiſſeur, & la moitié de la ſur-élévation de ce mur contre laquelle il n'avoit point fait d'adoſſement.

L'on peut forcer ſon voiſin à la reconſtruction d'une jambe étriere, lorſqu'elle eſt mauvaiſe, mais on ne le peut forcer à la reconſtruction d'une jambe boutiſſe en pierres, à moins que les deux faces des deux maiſons qui ſe joignent ne ſoient conſtruites en pierres : il eſt libre à celui des voiſins qui a la face de ſa maiſon ou en moilons ou en pan de bois, de faire cette jambe boutiſſe en moilons ſeulement : & celui qui la veut en pierres, eſt obligé de la faire faire à ſes frais, & l'autre ne contribuera qu'à ſa poſe ſeulement pour lui tenir lieu de moilons. Il en eſt de même d'un cours d'aſſiſes de pierres que voudroit mettre un des voiſins au rez-de-chauſſée d'un mur mitoyen : on ne peut forcer ſon voiſin d'y contribuer ; mais ſi dans la ſuite celui qui n'auroit point contribué à cette jambe boutiſſe, venoit à faire conſtruire la face de ſa maiſon en pierres, il ſeroit obligé de rembourſer ſon

9. Mais ſi le mur ſervant à porter deux édifices de part & d'autre d'égale hauteur, avoit 15 pouces d'épaiſſeur, qu'il fût ſolide & de bonne conſtruction, droit & à-plomb, & que l'un des voiſins voulût élever ſon édifice plus haut, & à ce ſujet fortifier l'épaiſſeur de ce mur, il ſeroit tenu de prendre entiérement la plus forte épaiſſeur de ſon côté, & refaire à ſes dépens le mur depuis le bas de ſa fondation, faire faire tous les étaiemens néceſſaires pour ſoutenir l'édifice de ſon voiſin, & lui payer les dédommagemens cauſés par la reconſtruction du mur; comme auſſi de payer ſeul tous les frais de l'alignement & du rapport. Mais ſi ledit voiſin venoit enſuite à exhauſſer ſon édifice, il ſeroit obligé de faire le rembourſement de la moitié de la valeur du mur, depuis le bas de la fondation juſqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par ſon rehauſſement, à celui qui auroit fait conſtruire ledit mur, & lui payer auſſi la moitié du fond de la plus forte épaiſſeur; & même ſi c'étoit dans l'année ſuivante, ou peu de tems après, lui rembourſer auſſi ce qui lui auroit coûté pour les étaiemens, rétabliſſemens & dédommagemens, & des frais de l'alignement, parce qu'il ne ſeroit pas juſte que le voiſin qui auroit intention de hauſſer ſon édifice de même que ſon voiſin, lui fît faire les étaiemens & rétabliſſemens, & ſe fît payer des dédommagemens, ſous prétexte de laiſſer ſon édifice à ſon ancienne hauteur, & s'en ſervît auſſi-tôt que l'autre auroit achevé toute la dépenſe. Cependant ſi le voiſin qui auroit laiſſé ſon édifice bas pendant pluſieurs années

voiſin de la moitié de la plus valeur de cette jambboutiſſe, au ſurplus de celle de moilon.

venoit après à le hauſſer, il ne devroit aucun autre rembourſement, que la moitié de la valeur du mur au droit de ſon ancienne héberge, la moitié du fond de la plus forte épaiſſeur, & le rembourſement de la moitié de la valeur du mur au droit de ſa nouvelle héberge (g).

10. Dans tous les différens cas ci-deſſus, celui qui fait reconſtruire à ſes dépens le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, depuis le bas de ſa fondation, & qui éleve plus haut que l'édifice de ſon voiſin, ne lui doit point payer de charge de ſa plus haute élévation, quoique le mur ſoit toujours mitoyen, juſqu'à la hauteur de l'héberge dudit voiſin (h).

11. Lorſque le mur mitoyen eſt bon & d'épaiſſeur ſuffiſante pour porter le rehauſſement que l'un des voiſins veut faire au-deſſus, il doit faire ce rehauſſement du mur de bonne conſtruction, & le faire crépir par le côté de ſon voiſin, & faire le rétabliſſement de la couverture & de ce qui aura été dégradé à l'édifice dudit voiſin par la conſtruction du rehauſſement, & lui payer les charges de ce qu'il aura élevé au-deſſus du mur mitoyen. La raiſon pour laquelle celui qui bâtit ſur le mur mitoyen pour le rehauſſer, eſt tenu de payer les charges définies par l'article 197 de la coutume, eſt que le rehauſſement charge le mur mitoyen, & cauſe qu'il dure moins qu'il n'auroit fait. Ainſi il eſt juſte que celui qui fait le rehauſſement, indemniſe ſon

(g) Ce qui a été dit ci-deſſus au ſujet du précédent article 8 du commentaire, doit s'appliquer au préſent article.

(h) Voyez ce qui a été dit ſur l'article 8 du commentaire du préſent article 195 de la coutume.

voiſin du dommage qu'il lui peut cauſer (i).

12. Il faut dire auſſi, par la même raiſon, que ſi l'autre voiſin veut ſe ſervir du rehauſſement fait par ſon voiſin au-deſſus du mur mitoyen, il lui en doit faire le rembourſement de la moitié de la valeur de ce qu'il en occupera; & il doit auſſi lui rembourſer les charges à proportion de ce qu'il en aura reçu, & du temps qui ſe ſera paſſé depuis.

(i) M. Deſgodets dit que le ſur-hauſſement d'un mur mitoyen doit être de bonne conſtruction; cela ne ſouffre point de difficulté; ce voiſin ſeroit garant des déverſemens qui arriveroient à cette ſur-élévation; & s'ils venoient à être aſſez conſidérables pour en faire craindre la chûte, l'autre propriétaire voiſin ſeroit en droit de le forcer de le reconſtruire; mais il eſt libre à celui qui exhauſſe ſur le mur mitoyen, de faire cet exhauſſement avec plâtras, au-lieu de moilons, pour moins charger ce mur, pourvu cependant que cet exhauſſement ne ſoit pas plus haut qu'un étage, & le comble au-deſſus. M. Deſgodets ajoute enſuite, que celui qui éleve le mur mitoyen, doit crépir l'élévation de ce mur du côté du voiſin. Il faut diſtinguer: ſi cette élévation eſt en plâtras, il eſt à propos qu'elle ſoit crépie pour cacher la difformité de cette conſtruction, dont les différentes couleurs ne ſont point agréables à la vue, y ayant des plâtras noirs, d'autres jaunes & peu unis en leurs paremens; mais lorſqu'une ſur-élévation de mur eſt conſtruite en bons moilons apparens, & qu'ils ſont jointoyés proprement, l'on ne peut contraindre celui qui a élevé ce mur, de le crépir. La raiſon eſt, que cette élévation de mur ainſi conſtruite, eſt bien plus ſûre pour le voiſin, & bien moins à charge pour l'entretien à celui qui a exhauſſé ce mur. Quelques précautions que l'on prenne dans un crépi, il eſt ſujet à ſe détacher, & il en pourroit tomber des morceaux ſur l'héritage du voiſin, ce qui expoſeroit le propriétaire de la ſur-élévation de ce mur à refaire continuellement ce crépi, & à réparer la couverture du voiſin qui en auroit pu être endommagée.

13. S

13. Si un mur mitoyen d'une épaiſſeur ſuffiſante, au moins de 15 pouces, ſervant à porter deux édifices environ d'égale hauteur, étoit en ſur-plomb ou corrompu, & que cependant dans cet état il pût durer encore quelques années ſi l'on ne faiſoit point de changement à ces édifices, celui des voiſins qui voudroit hauſſer de ſon côté & élever au-deſſus du mur mitoyen, ou faire quelques autres changemens à ſon édifice, pourroit, s'il étoit néceſſaire, obliger l'autre voiſin à contribuer à refaire ledit mur à frais communs, juſqu'à la hauteur de l'héberge commune, en lui payant les charges de ce qu'il éleveroit au-deſſus, & chacun feroit de ſon côté les étaiemens & rétabliſſemens néceſſaires à ſes dépens; & ſi celui qui feroit faire le rehauſſement du mur, ne le trouvoit pas aſſez épais, il prendroit la plus forte épaiſſeur de ſon côté, & l'autre ne contribueroit à la reconſtruction du mur qu'à proportion de ſon ancienne épaiſſeur; mais auſſi les charges ne lui ſeroient payées que ſuivant la même proportion.

14. Si celui qui a élevé ſon bâtiment plus haut que celui de ſon voiſin, avoit fait fortifier le mur mitoyen pour ſon utilité, ainſi qu'il vient d'être dit, & que le voiſin rehauſſât ſes cheminés adoſſées contre ledit mur bâti par l'autre voiſin, il ne doit rembourſer la moitié de ce mur au droit de ſes cheminées, que ſur le prix de ſon ancienne épaiſſeur, d'autant que c'eſt l'élévation du mur qui a cauſé celle des cheminées.

15. Les murs mitoyens ſont, pour l'ordinaire, plus chargés que les autres murs des bâtimens, & les moins ménagés; c'eſt pourquoi ils doivent être conſtruits de bons matériaux depuis le bas juſqu'en haut: l'on n'y doit employer que du moilon dur, maçonné avec du mortier de chaux & bon

ſable, juſqu'au premier étage au-deſſus du rez-de-chauſſée au moins, & plus haut ſi faire ſe peut, & le ſurplus de la hauteur avec des pierres plus légeres, mais de capacité propre à porter le fardeau, non ſujettes à ſe calciner & à s'écraſer, maçonnées avec bon plâtre pur : l'on n'y doit mettre aucuns moilons de plâtre ni platras ; ce qui ſeroit une malfaçon & d'une mauvaiſe conſtruction : & ſi l'on tolere d'y mettre des platras au-deſſus des derniers planchers des greniers dans les pointes des combles & aux doſſiers des ſouches de cheminées ; lorſque l'un des voiſins veut élever plus haut, il devroit être en droit de faire démolir tout ce qui ſeroit du mur mitoyen conſtruit avec platras, & obliger ſon voiſin à contribuer à le refaire avec moilons de bonne qualité, juſqu'à la hauteur de l'héberge commune, en obſervant auſſi la même choſe en ce qu'il éleveroit au-deſſus : car celui qui hauſſe au-deſſus d'un mur mitoyen, doit conſtruire de telle façon que ſon voiſin s'en puiſſe ſervir, s'il vouloit auſſi exhauſſer de ſon côté (m).

16. L'uſage eſt de faire les murs qu'on éleve

(m) Si un propriétaire avoit élevé ſur un mur de clôture, & qu'il eût fait cette élévation en platras pour y conſtruire un bâtiment d'un étage ou deux au-deſſus du rez-de-chauſſée, avec comble, & que le propriétaire voiſin voulût enſuite faire conſtruire un édifice de trois ou quatre étages, il forceroit le premier qui a bâti de démolir ſon mur qui n'eſt qu'en platras, & de contribuer à la reconſtruction d'un nouveau mur, juſqu'à la hauteur de ſon héberge, par la raiſon que M. Deſgodets en a donnée : mais ſi ce mur, quoiqu'en platras, étoit bien à-plomb & d'épaiſſeur ſuffiſante, on ne pourroit condamner celui qui l'auroit bâti, de contribuer à ſa reconſtruction par moitié ; il en paieroit moins que celui qui auroit demandé la démolition de ce mur, parce que, quoique ce mur ne fût qu'en platras, il étoit ſuffiſant pour le premier qui avoit bâti.

au-deſſus des anciens murs mitoyens de la même épaiſſeur qu'ils ont au-deſſous ; mais c'eſt un abus de vouloir qu'un mur, ſous prétexte qu'il eſt mitoyen, ſoit auſſi épais en haut qu'en bas, pourvu toutefois que le mur n'ait pas moins de 15 pouces d'épaiſſeur par le haut. Il ſeroit à propos, pour la bonne conſtruction, que les murs mitoyens fuſſent de la même proportion que l'on obſerve aux murs de refend & de face, plus épais par le bas que par le haut, en fruit des deux côtés ; enſorte que le milieu de leur épaiſſeur fût toujours à-plomb (n).

17. La raiſon pour laquelle on juge à propos que les murs mitoyens aient au moins 15 pouces d'épaiſſeur, eſt premiérement, qu'il n'eſt pas poſſible qu'un mur qui eſt beaucoup élevé, & qui doit porter la charge de deux maiſons, puiſſe être bien conſtruit & liaiſonné en une moindre épaiſſeur, ſi ce n'eſt que chaque pierre ou moilon fît tout le parpin du mur. Secondement, comme l'uſage eſt de faire porter les poutres & ſolives d'enchevê-

(n) La façon de conſtruire un mur mitoyen, ſouhaitée par M. Deſgodets en cet article, n'eſt point en uſage : s'il falloit qu'un mur mitoyen ait fruit, & qu'il eût 15 pouces d'épaiſſeur dans le haut, il faudroit que ce mur eût une grande épaiſſeur dans le bas. En obſervant dans ces murs le fruit uſité dans les murs de face, qui eſt ordinairement de 4 lignes par toiſe, un mur mitoyen qui auroit 10 toiſes de hauteur, qui eſt la hauteur ordinaire des maiſons de Paris, qui ont trois étages, il faudroit que ce mur eût dans le bas 21 pouces 8 lignes d'épaiſſeur, ce qui n'eſt pas praticable dans les grandes villes, vu que les terreins de la plupart des maiſons ſont très-ſerrés & de peu d'étendue. D'ailleurs, ces murs ſont bien différens des murs de face ; les murs mitoyens ſont entretenus des deux côtés par les planchers des maiſons, & les murs de face ſont iſolés du côté de la rue ; c'eſt pourquoi on les éleve à fruit pour contre-butter la charge des bâtimens qui les pouſſe au vuide.

trure juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, & qu'il arrive ſouvent que les âtres des cheminées de l'autre maiſon voiſine ſe trouvent être vis-à-vis de ces poutres & ſolives, la chaleur du feu pourroit échauffer le peu d'épaiſſeur du mur qui ſeroit entre deux, de telle ſorte que les bois ſeroient en danger de s'embraſer, comme l'expérience ne le fait que trop connoître.

18. L'on ne doit point faire de pan de bois ni cloiſon de charpenterie au lieu du mur mitoyen, pour ſéparer deux maiſons, quand même elle ſeroit hourdée, pleine de maçonnerie & recouverte de plâtre des deux côtés; & ſi une cloiſon ou pan de bois étoit mitoyen & ſervoit à porter deux maiſons, celui des voiſins qui voudroit hauſſer ſon édifice, pourroit contraindre l'autre voiſin à faire un mur à la place, & contribuer à la dépenſe pour la part & portion dont il ſeroit tenu ſelon ſon héberge (o).

19. Il s'enſuit de tout ce qui vient d'être dit ſur l'art. 195 de la coutume, que celui qui veut hauſſer ſur un mur mitoyen, le doit fortifier de telle ſorte qu'il puiſſe porter le rehauſſement & ce qui y eſt adoſſé, ſans l'aide de l'édifice voiſin; ainſi celui qui voudroit hauſſer un mur de clôture pour empêcher ſes voiſins d'avoir vue ſur ſon héritage, le doit faire conſtruire aſſez épais & aſſez ſolide pour le pouvoir ſoutenir ſans l'aide de la liaiſon qu'il pourroit avoir avec les édifices auxquels il aboutiroit.

(o) La raiſon pour laquelle on pourroit faire démolir un pan de bois mitoyen entre deux maiſons, eſt qu'il peut arriver qu'un des voiſins veuille adoſſer des cheminées de ce côté de ſa maiſon; ce qui ne ſe pourroit faire contre un pan de bois, à cauſe du danger du feu; & il ne faut pas qu'un voiſin gêne l'autre dans l'uſage qu'il veut faire de ſa maiſon, comme il a été dit ci-devant.

ARTICLE 196.

Pour bâtir ſur un mur de clôture.

SI le mur eſt bon pour clôture & de durée, celui qui veut bâtir deſſus & démolir ledit mur ancien pour n'être ſuffiſant pour porter ſon bâtiment, eſt tenu de payer entiérement tous les frais; & en ce faiſant, il ne paiera aucunes charges : mais s'il s'aide du mur ancien, il paiera les charges.

La conférence eſt à l'article 195.

Explication.

1. Cet art. 196 de la coutume, a beaucoup de rapport avec l'article 193, où l'on peut voir ce qui a été dit dans ſon explication.

2. Il y a cependant différens cas à expliquer ſur le préſent article; car le mur de clôture peut être bon & bien fondé pour pouvoir hauſſer deſſus : il peut de même être de bonne conſtruction pour le pouvoir hauſſer, mais n'être pas fondé juſques ſur un terrein ſolide : il peut auſſi être bon pour clôture, & non pour porter un édifice : & enfin, il peut être caduc & de mauvaiſe conſtruction; enſorte que l'on ne peut bâtir deſſus ſans le démolir.

3. Si le mur de clôture eſt mauvais, celui qui veut bâtir deſſus peut obliger ſon voiſin à contribuer à ſa reconſtruction juſqu'à la hauteur de clôture, en lui payant les charges de ce qu'il élévera au-deſſus; ou il eſt à ſon option de faire le mur entiérement à ſes dépens, depuis le bas de ſa fondation, & ne point payer de charges; mais le mur

ſera toujours mitoyen pour clôture ſeulement ; & les frais de l'alignement & du rapport des experts ſeront payés en commun par les deux voiſins, chacun par moitié (a).

4. Lorſque le mur de clôture eſt bon & de durée, bien conſtruit en ce qu'il contient, & d'épaiſſeur convenable pour un mur mitoyen qui doit être au moins de 15 pouces, mais n'eſt pas ſuffiſant pour porter le bâtiment que le voiſin veut conſtruire au-deſſus, celui qui veut conſtruire eſt tenu de payer entiérement tous les frais, tant de la conſtruction que de l'alignement, rapport des experts, & même les dommages ſoufferts par l'autre voiſin ; moyennant quoi il ne paiera point de charges, & le mur ſera mitoyen juſqu'à la hauteur de clôture (b).

(a) Il faut qu'un mur de clôture ſoit bien mauvais, pour que celui qui veut bâtir puiſſe contraindre ſon voiſin à le démolir & à contribuer à la réfection d'icelui juſqu'à hauteur de clôture. Il n'en eſt pas de ces murs comme des murs mitoyens entre deux édifices. Pour que l'on puiſſe contraindre ſon voiſin à refaire un mur de clôture, il faut qu'il menace de tomber : tant qu'il eſt en état de ſe ſoutenir, on ne peut exiger la réfection de ce mur. C'eſt pourquoi celui qui veut bâtir, & à qui ce mur de clôture n'eſt pas ſuffiſant pour ſupporter la charge de ſon bâtiment, doit ſe conduire comme il a été dit en l'art. 7. du commentaire de l'art. 195 de la coutume, A l'égard des frais du rapport d'alignement, ils doivent être payés chacun par moitié, ſi le mur de clôture n'eſt pas en bon état : car ſi le mur étoit jugé bon pour clôture, les frais d'alignement ſont entiérement inutiles à celui à qui le mur ne ſert que de clôture.

(b) M. Deſgodets dit, dans cet article, qu'un mur de clôture doit avoir au moins 15 pouces d'épaiſſeur. L'on a fait voir ci-devant qu'il n'y avoit point de loi ſur l'épaiſſeur des murs mitoyens, & qu'elle n'eſt conſtatée par aucun réglement. Pour que ce qui eſt dit dans cet article ait lieu, il ſuffit que ce mur de clôture ſoit bon & bien conſtruit, quand bien même il n'auroit que 12 pouces d'épaiſſeur.

5. Par les dédommagemens qui ſont dus au voiſin par celui qui fait reconſtruire un bon mur de clôture, l'on entend les treillages, les berceaux, les édifices, & autres choſes ſemblables qui ſeroient adoſſées contre l'ancien mur, leſquelles, celui qui les fait démolir pour le reconſtruire autrement, eſt obligé de rétablir; mais s'il y avoit contre un mur un jeu de paume, un jeu de boule, un galet, un billard, un marais, un jardin, ou autres choſes ſemblables, deſquelles l'uſage ceſſe pendant la démolition & reconſtruction dud. mur, il n'en eſt dû aucun dédommagement, pourvu que leſdits ouvrages ſoient refaits promptement dans le tems que les experts peuvent juger être convenable (c).

6. Dans les deux cas précédens, où l'un des voiſins feroit refaire à ſes dépens le mur dès le bas de ſa fondation : ſi l'autre voiſin, par la ſuite,

(c) Il eſt dit à la fin de cet article, que s'il y avoit le long d'un mur de clôture un jeu de paume, un jeu de boule, un galet, un billard, un jardin, un marais, &c. qu'il ne ſeroit dû aucuns dédommagemens pour la non-jouiſſance de ces choſes pendant la reconſtruction de ce mur de clôture mitoyen, quoiqu'il fût bon. Il faut diſtinguer : cela eſt juſte, ſi ces choſes ne ſervent qu'aux plaiſirs & délaſſemens du propriétaire, ou encore lorſque, par exemple, un jeu de galet ou de boule ne ſert que d'amuſement à des buveurs qui viendroient chez un marchand de vin, & que ce marchand n'en retireroit d'autre profit que celui d'attirer plus de monde chez lui, & encore celui qui feroit reconſtruire ce mur, ſeroit-il obligé de les replacer comme ils étoient ci-devant? Mais ſi un jeu de paume, ou un billard, & le reſte, étoient publics, & que le propriétaire en tirât du lucre, je ne vois pas ſur quoi ſeroit fondée cette déciſion : c'eſt le revenu de ce particulier, comme le loyer de toute autre maiſon; par conſéquent il ſeroit dû pour ces choſes les mêmes dédommagemens qui ſont dus à tous les autres propriétaires dans un cas ſemblable.

vouloit ſe ſervir du mur pour y adoſſer un édifice, il ſeroit tenu d'en faire le rembourſement à celui qui l'auroit fait bâtir depuis le bas de ſa fondation juſqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par ſon édifice, quoiqu'il s'en fût ſervi comme mitoyen pour clôture, avant que de bâtir contre (d).

7. Avant que de démolir un mur de clôture, ſoit bon ou mauvais, pour le refaire à l'utilité de celui qui veut bâtir deſſus, il en faut prendre l'alignement en bonne forme, tant pour le regard de la ſituation & épaiſſeur, que la qualité de ſes matériaux & conſtruction; le tout pour qu'il ſoit replanté ſur les anciens veſtiges, & pour conſerver au voiſin qui ne bâtit pas, le droit qu'il a audit mur à autre uſage que de clôture.

8. Lorſque le mur de clôture eſt de bonne conſtruction & d'épaiſſeur aſſez ſuffiſante pour ſervir au voiſin qui veut bâtir deſſus, mais qu'il n'eſt pas fondé juſques ſur le fond ſolide, & que celui qui veut bâtir fait faire par ſous-œuvre la plus baſſe fondation, il ne doit point payer à l'autre les charges que ſuivant la proportion qu'il y aura entre toute la hauteur du mur de clôture jointe avec la plus baſſe fondation, & la hauteur de ce qui ſera reſté de l'ancien mur, parce que le mur duquel on paie les charges doit être fondé ſur le fond ſolide. Ainſi, par exemple, ſi ce qui eſt reſté de l'ancien mur eſt de 12 pieds de hauteur avec ſon ancienne fondation, & que la plus baſſe fondation faite par ſous-œuvre, pour être ſur le fond ſolide, ſoit de 4 pieds de profondeur, faiſant enſemble 16 pieds; l'on ne doit payer pour les charges de ce qui ſera élevé au-deſſus de la

(d) Voyez ce qui a été dit dans l'art. 7. du commentaire ſur l'article 195 de la coutume.

hauteur de clôture, que les trois quarts de ce que l'on auroit payé ſi le mur avoit été bien fondé.

9. Mais ſi le mur de clôture eſt bon & bien fondé ſur le fond ſolide, & ſuffiſant pour porter l'exhauſſement, celui qui s'en ſert pour bâtir deſſus, en doit payer entiérement les charges, ainſi que cet article 196 l'ordonne: & en cas que ce mur fût fort épais, & que celui qui bâtit deſſus n'eût beſoin pour ſon édifice que d'un mur de 15 ou 18 pouces d'épaiſſeur, il doit aſſeoir le milieu de l'épaiſſeur du mur qu'il éleve préciſément au milieu de l'épaiſſeur du mur au-deſſous, & y laiſſer des retraites égales de chaque côté.

10. Le mur de clôture dont il eſt queſtion en cet article 196 de la coutume, eſt mitoyen ou il ne l'eſt pas, mais de nature à le pouvoir être: s'il eſt mitoyen & que le voiſin faſſe hauſſer deſſus, il doit payer les charges de ce qu'il hauſſera; & s'il n'eſt pas mitoyen & qu'il ſoit trouvé bon, celui qui veut s'en ſervir pour y élever un bâtiment deſſus, le peut rendre mitoyen, en faiſant à l'autre le rembourſement marqué par la coutume; & outre ce, lui payer les charges à proportion de ce qu'il hauſſera deſſus.

11. Celui qui a élevé ſur un mur mitoyen; peut contraindre ſon voiſin à en recevoir le prix des charges; & ſi après lui avoir fait ſignifier, bourſe déliée, le paiement deſdites charges, le voiſin étoit refuſant de les recevoir, il ne ſeroit pas moins obligé de contribuer à la réfection dudit mur en ce qui ſeroit mitoyen, s'il devenoit caduc par la ſuite, que s'il en avoit reçu les charges dans le tems qu'on lui en a fait l'offre.

12. Il n'eſt pas permis à celui qui fait élever à ſes dépens, au-deſſus d'un mur de clôture mitoyen, d'y faire aucune corniche ni autre ſaillie d'architecture en la partie qui lui appartient par le côté de ſon voiſin (e).

(e) Un propriétaire ne peut mettre aucunes ſaillies ſur ſon voiſin, pas même des gouttieres pour recevoir les eaux de ſes combles, quoique ces gouttieres jettaſſent leurs eaux ſur ſon héritage; & s'il y avoit une gouttiere poſée ſur l'épaiſſeur d'un mur mitoyen, le propriétaire de la gouttiere ſeroit tenu de la faire aſſez profonde pour que les grandes averſes ne fiſſent point refluer les eaux par-deſſus les bords de cette gouttiere, & s'épancher le long du mur mitoyen; & il ſeroit tenu de les entretenir en bon état, afin que les eaux ne paſſaſſent point à travers, ce qui ſeroit pourir ce mur, duquel dommage il ſeroit tenu. L'on ne peut auſſi faire paſſer aucuns tuyaux au travers d'un mur mitoyen, pour être en ſaillie ſur le voiſin: il ſeroit en droit de les faire démolir & de les faire retirer au-dedans de l'édifice dont ils ſont partie.

ARTICLE 197.

Charges qui ſe paient au voiſin.

LES charges ſont de payer & rembourſer, par celui qui ſe loge & héberge contre & deſſus un mur mitoyen, de ſix toiſes l'une de ce qui ſera bâti au-deſſus de dix pieds.

Explication.

1. Pour entendre cet art. 197 de la coutume, il faut obſerver que les murs de clôture ſont ré-

putés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire; & qu'ils doivent être de 10 pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée. Et comme il eſt permis à celui des voiſins qui veut bâtir ſur le mur mitoyen, d'élever ſi haut que bon lui ſemble, ſuppoſant que le mur de clôture ſoit bon pour porter le rehauſſement : la coutume, en cet article, ordonne que l'on paie les charges de 6 toiſes l'une de toute la hauteur de ce qui eſt élevé au-deſſus du mur mitoyen, lequel ne doit pas avoir moins de 10 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée; ainſi l'on ne commence à payer les charges que de ce qui eſt élevé au-deſſus de cette hauteur de 10 pieds, c'eſt-à-dire, que pour 6 toiſes de mur bâties au-deſſus d'un mur qui eſt mitoyen, celui qui bâtit doit payer à l'autre voiſin qui ne bâtit pas, le prix de la valeur d'une de ces toiſes; & ce, pour le dédommager en quelque ſorte du fardeau que ſouffre le mur mitoyen par le rehauſſement que l'on y a fait.

2. Il eſt bon de dire ſur cet article 197 de la coutume, que comme le rehauſſement du mur ne commence pas toujours de la hauteur de clôture, mais ſouvent de plus haut, ſelon l'élévation des premiers bâtimens des voiſins : ce n'eſt pas une regle générale que le paiement des charges, en cas de rehauſſement, doive toujours commencer du deſſus de la hauteur de clôture, puiſqu'il ne doit commencer que du deſſus de la hauteur, juſqu'où le mur de clôture au-deſſous eſt mitoyen (a).

(a) Suivant cet article 197 de la coutume, on doit payer les charges de ce qui eſt au-deſſus de 10 pieds; & ſuivant l'article 195, l'on ne doit payer les charges que de la ſur-élévation au-deſſus de ce qui eſt mitoyen : ainſi

ſi un mur eſt mitoyen en la hauteur de 6 toiſes, on ne doit payer les charges que de la ſur-élévation au-deſſus de cette hauteur. Dans l'un & l'autre cas, les charges ſont toujours le ſixieme de la ſur-élévation, en quoi la coutume n'a point gardé la proportion.

Exemple. Dans un mur mitoyen de clôture qui auroit 6 toiſes de longueur ſur 12 pieds de hauteur, y compris la fondation, ſur lequel on auroit ſur-élevé de 6 toiſes ſur la même longueur; ce mur contiendroit 12 toiſes en ſuperficie, & la ſur-élévation 36 toiſes auſſi en ſuperficie; dont le ſixieme pour les charges eſt 6 toiſes; ainſi dans ce cas, le propriétaire dont ce mur ne lui ſerviroit que de clôture, ſe trouveroit rembourſé en entier de ce qu'il lui auroit coûté pour ſa moitié de la conſtruction de ce mur; & ſi la ſur-élévation avoit eu une plus grande hauteur, ce propriétaire, par le paiement des charges, recevroit plus qu'il ne lui en auroit coûté pour ſa part dans la conſtruction de ce mur de clôture; ce qui n'eſt pas juſte, puiſque ces charges ne ſont ordonnées que pour indemniſer celui qui a contribué au mur de clôture, de ce que ce mur étant chargé, ne durera pas autant de tems qu'il auroit duré, ſi on n'avoit fait aucune élévation au-deſſus. Mais une indemnité ne peut être le rembourſement entier de la choſe, & ſuivant les cas, plus que la valeur de cette choſe.

Dans l'autre cas, ſi le mur mitoyen avoit eu 6 toiſes de hauteur ſur 6 toiſes de longueur, & qu'on eût ſur-élevé ſur ce mur ſeulement de 2 toiſes ſur la même longueur, ce mur mitoyen auroit 36 toiſes en ſuperficie, & la ſur-élévation ſeulement 12 toiſes auſſi en ſuperficie, dont 2 pour les charges; enſorte que, au-lieu que dans le premier cas, le propriétaire ſe trouve entiérement rembourſé de la valeur de la moitié de ſon mur mitoyen; dans le ſecond cas, le propriétaire qui ne ſur-éleve pas, ne ſe trouve dédommagé que de 2 toiſes ſur 18, qu'il a contribué au mur mitoyen; ce qui eſt bien différent, & n'a nulle proportion avec le cas précédent, l'un recevant en plein ſon rembourſement, & l'autre n'étant indemniſé que d'un neuvieme. Il eſt vrai que le premier eſt bien plus ſurchargé que le ſecond; mais le premier ne riſque rien, & le ſecond eſt expoſé pour huit neuviemes.

3. Les charges ſe doivent payer ſuivant la proportion & le prix d'un bon mur, de l'épaiſſeur & peſanteur du mur qui eſt bâti au rez-de-chauſſée, au-deſſus du mur mitoyen. Pour l'éclairciſſement de cette propoſition, il faut entendre que ce n'eſt pas la qualité du mur de deſſous qui regle le prix des charges, lequel mur de clôture pourroit être conſtruit de pierres de taille ou d'une plus forte épaiſſeur que le mur qui ſeroit élevé au-deſſus; ce n'eſt pas non plus tout-à-fait ſur le prix de la valeur du nouveau mur qui eſt élevé ſur le mur mitoyen, s'il étoit mal conſtruit ou de mauvais matériaux, lequel ſeroit peu eſtimé pour ſa valeur, & ne laiſſeroit pas de peſer & charger autant que s'il étoit bien conſtruit; & l'on doit auſſi faire attention qu'un mur de platras ou autres matieres légeres, ne doit pas tant payer de charges qu'un mur de matériaux plus peſans; ainſi c'eſt ſur la peſanteur & ſur l'épaiſſeur du mur du haut, que les charges doivent être réglées pour le prix du paiement à faire au voiſin (b).

(b) Les égards que M. Deſgodets dit que l'on doit avoir au poids des murs dans le paiement des charges de la ſur-élévation d'un mur au-deſſus de celui mitoyen, n'eſt point en uſage & ne pourroit ſe mettre en pratique. Comment décider du poids d'un mur? L'art. 197 dit poſitivement *de 6 toiſes l'une de ce qui eſt bâti.* Il faut ſeulement eſtimer le mur qui eſt bâti au-deſſus du mur mitoyen, comme bon dans la nature de ſa conſtruction, & de 6 toiſes en payer la valeur d'une, pour les charges dues par celui des voiſins qui a ſur-élevé : tous les experts ſe conduiſent ſuivant ce principe, lorſqu'il s'agit d'eſtimer les charges de la ſur-élévation d'un mur. Ils conſiderent le mur en ſa ſur-élévation comme bien conſtruit dans ſon eſpece de conſtruction, c'eſt-à-dire, que ſi un mur en moilons étoit mal conſtruit, hors d'à-plomb & avec de mau-

4. Lorſque les murs mitoyens n'appartiennent pas également aux deux voiſins chacun par moitié, ou que s'ils appartiennent à chacun d'eux par moitié, mais que l'un y a plus contribué que l'autre, les charges ſe comptent ſuivant la contribution que celui qui les reçoit y a faite; ſavoir, ſi c'eſt par moitié, le ſixieme; ſi c'eſt pour le tiers, le neuvieme, ſi c'eſt pour le quart, le douzieme, ainſi du reſte à proportion: car ſi le mur avoit été fait entiérement par celui qui hauſſe, il ne devroit aucune charge, ſuivant l'article 196 de la coutume (c).

vais matériaux, ils l'eſtimeroient pour les charges, comme bon & conſtruit ſuivant l'art: de même, ſi cette élévation étoit conſtruite en platras, & que cet exhauſſement de mur fût mal travaillé & mal liaiſonné, ils conſidéreroient ce mur en platras, comme s'il étoit de bonne conſtruction en platras, pour le paiement des charges; parce que, comme dit M. Deſgodets, la peſanteur n'eſt pas moindre d'un mur bien conſtruit que mal conſtruit; ce qui feroit une grande différence dans l'eſtimation: car un mur qui ſeroit hors d'à-plomb, ſeroit bouclé, lezardé, crevaſſé & conſtruit de mauvais matériaux, ſeroit très-peu eſtimé. Il ne faut avoir aucun égard à ces défectuoſités, lorſqu'il s'agit d'eſtimer les charges des murs en ſur-élévation.

Les chaînes de pierre qui ſe trouvent dans la ſur-élévation d'un mur ſujet au paiement des charges, ne ſont point eſtimées comme pierre, mais ſeulement comme moilons, ſi c'eſt un mur de moilons, & comme platras, ſi le mur eſt conſtruit en platras; parce que ces chaînes de pierre ſont faites dès le bas aux dépens de celui qui en a beſoin.

(c) Puiſque celui des propriétaires qui fait reconſtruire à ſes frais un mur mitoyen, quoiqu'il ſur-éleve ce mur, ne doit point de charges; il eſt juſte que les charges ſoient diminuées à proportion de la plus grande part que ce propriétaire a contribuée à la réfection du mur mitoyen. La coutume ayant fixé que celui qui contribue

5. Ce qui eſt dit, que celui qui éleve au-deſſus d'un mur mitoyen, doit payer les charges de 6 toiſes l'une de ce qui eſt élevé au-deſſus de 10 pieds, qui eſt la hauteur de clôture, eſt ſuppoſé que le mur de clôture ſoit fondé ſur le fond ſolide : car s'il ne l'étoit pas, & que celui qui fait le rehauſſement en fît reprendre la fondation par ſous œuvre à ſes dépens ſeul, il faudroit obſerver quelle partie feroit l'ancien mur commun de toute la hauteur juſques au bon fond, & payer les charges à proportion de ce qu'il en contiendroit, c'eſt-à-dire, que ſi l'ancien mur mitoyen ne contenoit que 12 pieds de hauteur, & que la fondation refaite au-deſſous eût 6 pieds de haut, il ne ſeroit payé que les deux tiers des charges ordinaires : ſi

pour moitié au mur mitoyen, doit pour les charges un ſixieme de la ſur-élévation au-deſſus de ce mur mitoyen ; il faut que celui qui a contribué à ce mur pour deux tiers, ne paie pour les charges qu'un neuvieme de la ſur-élévation, parce que de même qu'un ſixieme eſt le tiers d'un demi, qui eſt le prix des charges fixées par la coutume, ſemblablement un neuvieme eſt la troiſieme partie d'un tiers. Par la même raiſon, ſi ce propriétaire avoit fait les trois quarts de ce mur à ſes dépens, il ne paieroit pour les charges qu'un douzieme de la ſur-élévation, parce qu'un douzieme eſt le tiers d'un quart, & ainſi des autres parts dans la même proportion.

Cette diminution des charges paroîtroit ſouffrir quelque difficulté, vu que lorſqu'un des propriétaires voiſins contribue une plus grande part à un mur mitoyen, c'eſt pour indemniſer l'autre du dommage qu'on lui fait ſouffrir ; cependant, comme l'art. 196 de la coutume a prononcé que celui qui refait le mur mitoyen entiérement à ſes frais, ne paie point de charges, il faut que celui qui a refait la plus grande partie du mur mitoyen, paie d'autant moins de charges, comme il a été dit ci-deſſus.

plus, plus ou moins, à proportion (d).

6. De même, ſi le mur de clôture mitoyen n'étoit bon que dans une partie de ſa hauteur, & qu'il fallût démolir une partie du haut, & la refaire aux dépens de celui qui éleveroit au-deſſus, ou bien que le mur de clôture commun eût moins de 10 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée, celui qui bâtiroit deſſus ne paieroit les charges qu'à proportion de ce qui ſeroit reſté du mur commun; cependant les charges ne commenceroient à ſe compter que de ce qui ſeroit au-deſſus de 10 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée (e).

7. Si dans les deux dernieres propoſitions précédentes le voiſin avoit contribué pour moitié, ſoit à la plus baſſe fondation juſques ſur le bon fond, ou à ce qui auroit été démoli & refait par le haut du

(d) Cet égard dans le paiement des charges eſt encore juſte. Pour payer les charges d'un mur mitoyen, il faut qu'il ſoit fondé ſolidement pour ſupporter la charge qu'on veut impoſer ſur ce mur. Ainſi cette plus baſſe fondation ayant 6 pieds de hauteur, & le mur qui étoit ci-devant fait ayant 12 pieds de hauteur, ces deux hauteurs font enſemble 18 pieds; par conſéquent celui qui a fait la plus baſſe fondation de ce mur a fait le tiers du mur, au-deſſus duquel on doit payer les charges: ainſi il ne lui reſte plus à payer que les deux tiers des charges.

(e) Il en ſeroit de même de la ſur-élévation de ce mur de clôture juſqu'à 10 pieds, comme de la plus baſſe fondation, c'eſt-à-dire, que ſi ce mur de clôture avoit 1[illegible] pieds de haut, compris ſa fondation, & qu'il s'en fallût [illegible] pieds que ce mur n'eût 10 pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée, ces deux hauteurs feroient enſemble 16 pieds: ainſi celui qui auroit ſur-élevé ſe trouveroit avoir fait le quart du mur au-deſſus duquel on doit payer les charges; par conſéquent il ne paieroit que les trois quarts des charges ordinaires.

mur

mur commun, les charges lui ſeroient payées en entier de ce qui ſeroit élevé par celui qui auroit bâti ſur le mur mitoyen.

8. Dans un autre cas, ſi celui qui a bâti avoit refait à ſes depens ſeul une portion du mur mitoyen qui auroit été mauvaiſe, & qu'il eût auſſi hauſſé ſur ledit mur mitoyen, il rabattroit, ſur le montant du prix des charges qu'il auroit à payer à ſon voiſin, la moitié de ce qu'il lui auroit coûté pour la portion mitoyenne qu'il auroit refaite.

9. Si celui qui a élevé au-deſſus du mur mitoyen en avoit payé les charges, & qu'enſuite il élevât encore plus haut, il ne paieroit la ſeconde fois que les charges de ce qu'il hauſſeroit au-deſſus de ce qu'il auroit payé la premiere fois.

10. Les doſſiers des ſouches de cheminées doivent auſſi les charges, tant ce qui eſt en mur que ce qui n'eſt qu'en languettes; ſavoir, ce qui eſt mur, de 6 toiſes l'une, & ce qui eſt en languettes, dans la proportion que ſon épaiſſeur a avec celle du mur (f).

(f) On n'eſt point dans l'uſage d'exiger les charges des languettes de cheminées qui portent & ſont élevées ſur les murs mitoyens, cet objet étant de peu de conſéquence. Les plus grandes ſouches de cheminées ont pour l'ordinaire 36 pieds de longueur; la plus grande hauteur des languettes de doſſier eſt de 6 pieds, encore en fait-on peu de cette hauteur; celle ordinaire eſt de 3 pieds: ſuppoſons-la de 6 pieds, cette languette de doſſier contiendroit en ſuperficie 6 toiſes, ce qui feroit une toiſe pour les charges, ſi cette languette avoit autant d'épaiſſeur que le mur mitoyen; mais comme les languettes n'ont que 3 pouces d'épaiſſeur, ces languettes ne ſeroient que le cinquieme de l'épaiſſeur du mur mitoyen, en ſuppoſant que l'épaiſſeur du mur mitoyen fût de 15 pouces, qui eſt leur épaiſſeur la plus ordinaire: ainſi il ne ſeroit dû pour les charges de cette grande languette de doſſier,

11. Celui des voiſins qui a ſon bâtiment plus élevé que l'autre, ayant une fois payé les charges de ſa plus grande élévation au-deſſus du mur commun, ſi par la ſuite des tems il faut refaire ledit mur dans toute la hauteur de ce qui eſt mitoyen, & que les deux voiſins y contribuent également, celui qui eſt le plus élevé au-deſſus doit encore payer de nouvelles charges; mais s'il n'eſt refait qu'une portion de la hauteur de ce qui eſt mitoyen, les charges n'en doivent être payées que par la proportion de ce que la partie qui a été refaite a avec toute la hauteur de ce qui eſt mitoyen (g).

12. Lorſque l'un des voiſins a élevé au-deſſus de l'ancien mur qui eſt mitoyen, & qu'il a payé à l'autre les charges de ſon élévation, ſi par la ſuite le mur qu'il a élevé devient caduc & qu'il le faſſe reconſtruire de nouveau ſans rien refaire à l'ancien mur mitoyen au-deſſous, qui ſe ſera conſervé bon, il ne doit point payer de nouvelles charges s'il reconſtruit ce mur de même épaiſ-

que le cinquieme de la valeur d'une toiſe du mur mitoyen, ce qui ſeroit environ 3 liv. pour les charges de cette languette. Et ſi l'on doit avoir égard au poids, il eſt certain qu'une languette de cheminée qui eſt toute de plâtre, ne peſe pas autant qu'un cinquieme de mur en moilons; par conſéquent ne vaudroit pas tant: mais ſi le mur du doſſier étoit en platras, ce ſeroit le même poids, & par ſuite le même prix; ſi la languette du doſſier n'avoit que 3 pieds de hauteur, qui eſt la hauteur la plus ordinaire, il ne ſeroit dû que 30 ſols pour les charges.

(g) C'eſt-à-dire, que ſi le mur mitoyen ancien au-deſſus duquel on auroit payé les charges, avoit 30 pieds de hauteur, & qu'il en fallût refaire à neuf une partie en 10 pieds de hauteur, comme cette partie refaite de 10 pieds eſt le tiers de 30 pieds, on ne paieroit que le tiers des charges ordinaires pour la ſur-élévation du mur qui ſeroit reſté au-deſſus de la hauteur de 30 pieds.

ſeur & hauteur qu'il étoit auparavant ; mais ſi la premiere fois il n'avoit pas fait ſon élévation de mur de la même épaiſſeur que l'ancien mur mitoyen au-deſſous, & que la ſeconde fois il le refît plus épais que la premiere, il redevroit les charges ſeulement de la plus forte épaiſſeur par proportion de la premiere (h).

13. Quand un des voiſins a reçu les charges de ſon voiſin, qui étoit plus haut que lui, & qu'il veut enſuite hauſſer ſon édifice & s'héberger contre le mur que l'autre a élevé au-deſſus du mur commun, il doit non-ſeulement lui rembourſer la moitié du mur dans l'élévation qu'il fait contre, mais auſſi lui en rembourſer les charges en entier, ſuivant l'eſtimation qui en ſera faite à proportion du temps qu'il les aura reçues ; & s'il arrive qu'il les ait reçues pluſieurs fois, il n'eſt tenu de les rendre qu'une ſeule fois.

14. C'eſt un mauvais uſage, lequel eſt fort déſapprouvé des architectes expérimentés, de mettre des pans de bois ſur des murs mitoyens, par rapport aux accidens qui en peuvent arriver ; & ceux qui les font élever doivent répondre & être tenus de tous les dépens & dommages qu'ils peuvent cauſer aux voiſins. Un autre défaut eſt de les poſer plus d'un côté que de l'autre ; c'eſt même une choſe vicieuſe d'élever des murs de maçonnerie ſur la moitié de l'épaiſſeur des murs mi-

(h) Exemple. Si au-deſſus d'un mur mitoyen de 15 pouces d'épaiſſeur, un particulier n'avoit élevé qu'un mur de 12 pouces d'épaiſſeur, & qu'enſuite ce mur de 12 pouces venant à périr, il le fît reconſtruire de 15 pouces d'épaiſſeur comme celui au-deſſous, il ne paieroit les charges que de la plus forte épaiſſeur qui eſt de 3 pouces : ainſi ce particulier ne paieroit que le cinquieme des charges ordinaires, c'eſt-à-dire, de 30 toiſes une, parce que 3 pouces eſt la cinquieme partie de 15 pouces.

toyens, parce qu'ils chargent les murs de deſſous plus d'un côté que de l'autre; enſorte que l'on doit obſerver dans ces deux derniers cas, de poſer le milieu du mur ou pan de bois ſur le milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen au-deſſous (i).

15. Le voiſin qui a part au mur mitoyen ſur lequel l'autre voiſin a fait élever un pan de bois ou un mur de maçonnerie ſur la moitié de l'épaiſſeur dudit mur mitoyen de ſon côté, il eſt en droit de les lui faire abattre : ſi néanmoins, par complaiſance, il veut bien les ſouffrir, celui qui les a fait élever eſt tenu d'en payer les charges, quoiqu'il ſoit ſur la moitié qui lui appartient audit mur, parce qu'il charge autant, & cauſe plutôt la ruine du mur mitoyen, que s'il étoit juſtement planté ſur le milieu de ſon épaiſſeur (k).

16. Lorſque l'un des voiſins a fait exhauſſer au-deſſus d'un mur mitoyen, l'autre voiſin le peut faire contraindre en juſtice de lui payer les charges de la plus haute élévation avant le tems des dix premieres années accomplies; mais après les dix premieres années accomplies & expirées à compter du jour que l'exhauſſement au-deſſus de

(i) Si un particulier avoit fait élever un pan de bois au-deſſus d'un mur mitoyen, ou d'un mur qui ſépareroit ſa maiſon d'avec celle de ſon voiſin, & que le feu, dans le cas d'incendie, vînt à ſe communiquer par ce pan de bois à ſa maiſon, le voiſin ne devroit point être reſponſable de cet événement ni du dommage.

(k) Cela eſt juſte par les raiſons qu'en rapporte M. Deſgodets, & parce qu'il n'eſt pas poſſible de ne pouvoir charger un mur qu'à moitié; dans un mur, les moilons ou platras ſont liaiſonnés les uns avec les autres, & beaucoup font toute l'épaiſſeur du mur; par conſéquent on ne peut charger un mur à moitié; tout le corps du mur eſt ſurchargé par ce qu'on met deſſus, quoiqu'il ne ſoit aſſis que ſur la moitié de l'épaiſſeur d'icelui.

la hauteur commune & mitoyenne auroit été achevé, il y auroit preſcription, & les charges ſeroient cenſées avoir été payées.

17. Si celui qui a élevé plus haut que ſon voiſin au-deſſus du mur commun & mitoyen entre eux, n'en avoit pas payé les charges, & que le mur vînt à périr & devenir caduc, & qu'il le fallût refaire dans la partie commune & mitoyenne avant la ſeconde année expirée, celui qui auroit fait l'exhauſſement ſeroit tenu de faire reconſtruire ce qui ſeroit néceſſaire audit mur mitoyen & commun, à ſes dépens ſeul; mais ſi les dix années étoient expirées, à compter du jour que l'élévation au-deſſus du mur mitoyen auroit été achevée, ledit mur commun & mitoyen ſeroit refait à frais communs des deux voiſins, dans la hauteur de l'héberge commune (*l*).

(*l*) Il ne ſeroit pas juſte d'obliger un propriétaire qui auroit ſur-élevé ſur un mur mitoyen, & qui n'auroit point payé les charges de cette ſur-élévation, de faire reconſtruire entiérement à ſes frais le mur ancien mitoyen; auſſi cela ne ſe pratique-t-il pas ainſi. En voici la raiſon: lorſqu'on ſur-éleve ſur un mur mitoyen, ce mur, quoique bon, pourroit être à la moitié de ſa durée, ou plus; ainſi il ne ſeroit pas juſte d'obliger celui qui n'auroit point payé les charges, de faire un mur neuf au lieu & place d'un mur déjà ancien ſur lequel il auroit ſur-élevé; mais en même tems il eſt juſte qu'il ſupporte une plus grande partie des frais de la reconſtruction de cet ancien mur mitoyen: & pour eſtimer quelle partie il doit payer des frais de cette reconſtruction, il faut avoir égard au tems que l'ancien mur mitoyen avoit duré avant la ſur-élévation, & à cette ſur-élévation; ſavoir ſi elle eſt conſidérable ou non. On doit encore avoir égard aux réparations que la reconſtruction de ce mur mitoyen engage le propriétaire voiſin de faire, comme s'il y avoit des ſouches de cheminées, & enfin au tort que cela lui peut faire, ſoit dans ſon habitation, ſoit dans ſa location. Tou-

tes ces circonſtances & conſidérations ſont néceſſaires pour arbitrer la portion pour laquelle chacun de ces propriétaires doit contribuer à la réfection dudit mur mitoyen.

ARTICLE 198.

Comment on peut ſe ſervir d'un mur mitoyen.

IL eſt loiſible à un voiſin de ſe loger ou édifier au mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſi haut que bon lui ſemblera, en payant la moitié dudit mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire.

Conférence de l'article 198, *dans l'article* 194.

Explication.

1. Cet article de la coutume eſt relatif à l'art. 194, aux explications duquel on peut avoir recours pour les cas qui ſeront omis dans celui-ci.

2. La coutume nomme ici commun & mitoyen, tout mur qui ſépare un héritage, quoiqu'il appartienne quelquefois en entier à un des voiſins ſeul. Peut-être que le ſens de cet article 198 eſt que le fonds ſur lequel il eſt conſtruit eſt mitoyen, c'eſt-à-dire, que ſon épaiſſeur eſt moitié ſur l'un des héritages & moitié ſur l'autre; & auſſi parce qu'il ſert de clôture entre les deux héritages, & que l'autre voiſin a la faculté de ſe le rendre mitoyen & commun en propriété, en rembourſant la moitié de ſa valeur à celui qui en eſt le ſeul propriétaire.

3. Auparavant que de diſtinguer les différens

cas de rembourſement à faire par l'un des voiſins à l'autre, des murs qui ſéparent leurs héritages, il faut entendre que le mur appartient à un des voiſins ſeul qui l'a fait bâtir à ſes frais, en tout ou en la partie à rembourſer, car s'il étoit mitoyen, & qu'il fût conſtruit aux frais & dépens des deux voiſins, ils auroient l'un & l'autre la faculté de ſe loger & édifier contre le mur, ſans faire aucun rembourſement.

4. Cet article 198 de la coutume entend qu'il eſt loiſible & permis à un voiſin qui auroit une cour & jardin, ou autre place joignant le bâtiment de ſondit voiſin, de bâtir & édifier en ladite place & ſe ſervir du mur fait par ſon voiſin, en lui payant la moitié de la valeur de ce mur au droit de ce qui ſeroit occupé par ſon édifice.

5. Le mur peut appartenir en entier depuis le bas de ſa fondation à celui des voiſins qui a bâti le premier, en différentes manieres. 1. S'il n'y avoit point eu de mur de clôture auparavant, ou que s'il y en avoit un, il étoit mauvais & caduc, ou conſtruit de mauvais matériaux, ou bien s'il y avoit un mur bon pour clôture, mais non ſuffiſant pour porter un édifice, & que le voiſin qui a bâti ait été obligé de le démolir & le reconſtruire entiérement à ſes dépens depuis le bas de ſa fondation juſqu'en haut, dont il produiſe un acte valable comme l'autre voiſin n'y a en rien contribué. Dans les deux premiers cas, le mur a ſeulement ſervi de clôture à celui qui n'y a pas contribué, ſans qu'il lui ait été mitoyen en aucune choſe; & lorſqu'il veut s'en ſervir pour y adoſſer un édifice ou autrement, il doit payer à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera dudit mur, depuis le bas de ſa

fondation juſqu'à la hauteur de l'héberge de ſon édifice (a).

6. Dans l'autre cas où le mur de clôture mitoyen ſe ſeroit trouvé bon pour clôture, mais non ſuffiſant pour porter l'édifice de celui qui a bâti le premier, & qu'il eût été obligé de démolir l'ancien mur de clôture, & le reconſtruire à ſes dépens depuis le bas de ſa fondation, comme il ſe pratique ordinairement, moyennant quoi il n'a pas dû payer de charges, & le mur eſt reſté mitoyen à l'autre ſeulement dans la hauteur de clôture, où il a eu le droit de s'en ſervir ſuivant l'uſage ordinaire : ſi le voiſin, qui n'a pas contribué à la reconſtruction dudit mur, y veut enſuite adoſſer un édifice, il en doit rembourſer à l'autre entiérement la moitié de la valeur de ce qui ſera occupé par ſon édifice, depuis le bas de ſa fondation en amont, comme ſi le mur ne lui avoit pas été mitoyen dans la hauteur de clôture, pour la raiſon que l'ancien mur de clôture n'ayant pas été ſuffiſant pour porter l'édifice du premier, il le ſeroit de même encore moins pour le ſecond, avec cette diſtinction, que dans la priſée de la valeur du mur, on doit avoir égard au bénéfice des matériaux de l'ancien mur de clôture, dont celui qui a bâti le premier s'eſt pu ſervir dans la reconſtruction du nouveau mur (b).

7. Si l'ancien mur de clôture mitoyen s'étoit trouvé bon & ſolidement fondé, & que celui qui a bâti le premier s'en pût ſervir pour édifier au-deſſus, l'autre voiſin qui veut enſuite y adoſſer

(a) Voyez les notes ſur l'article 194 de la coutume.

(b) On a fait voir dans les notes ſur l'article 194 de la coutume, que les matériaux de cet ancien mur de clôture étoient d'une bien petite conſidération.

un édifice de ſon côté, n'eſt tenu de rembourſer au premier que ce que ſon édifice occupera au-deſſus de l'ancienne hauteur de clôture, & lui faire raiſon des charges, à proportion du tems, s'il en a reçu.

8. Si en conſtruiſant le mur mitoyen, les deux voiſins y ont contribué conjointement juſqu'à la hauteur de clôture ou plus haut, ſelon leurs héberges, & que l'un des voiſins ait élevé le mur plus haut à ſes frais & dépens ſeul, & ait payé les charges à l'autre, & que par la ſuite l'autre voiſin bâtiſſant un édifice contre ce mur, exhauſſe au-deſſus de ſon ancienne héberge, & ſe ſerve de l'exhauſſement dudit mur que ſon voiſin a fait à ſes dépens ſeul, il ne doit rembourſer que ce qu'il occuperoit au-deſſus de la hauteur, juſqu'où il aura contribué en la conſtruction dudit mur; & outre ce, il doit rendre les charges, s'il en a reçu, à proportion de ce qu'il occupera du mur, ayant égard à ce qui reſtera dudit mur au-deſſus, s'il n'en occupe pas toute la hauteur, & auſſi à proportion du tems qui ſe ſera paſſé depuis que le mur aura été conſtruit; la partie qui étoit mitoyenne au-deſſous ayant pu ſouffrir quelque caducité depuis que le premier en a eu payé les charges.

9. Comme ordinairement l'on ne fonde les murs de clôture qu'à 3 pieds de profondeur au-deſſous du rez-de-chauſſée lorſque le terrein ſe trouve médiocrement ſolide, parce qu'un mur de clôture n'étant pas chargé, n'a pas beſoin d'avoir une ſolidité pareille à un mur qui porte un édifice; ce n'eſt pas que l'on ſoit obligé de le fonder juſqu'à 3 pieds de profondeur lorſque la nature du terrein eſt ſolide à moins de profondeur; & auſſi qu'on ne doive pas fonder un mur de

clôture plus bas, ſi le terrein n'étoit pas ſuffiſamment ſolide pour le porter à 3 pieds de profondeur, parce qu'il faut toujours que le terrein du bas de la fondation du mur de clôture ſoit ſuffiſant pour le porter ſans danger de s'affaiſſer. Et ſi le mur de clôture eſt bon & ſuffiſant pour ſoutenir l'élévation du mur néceſſaire pour porter l'édifice du voiſin qui a bâti le premier, mais que le terrein de ſa fondation ne ſoit pas aſſez ſolide pour en porter la charge, & qu'il l'ait fait creuſer juſqu'au bon fond ſolide, & repris la fondation du mur de clôture par ſous-œuvre : l'autre voiſin qui veut enſuite bâtir au-deſſus ou contre ledit mur, eſt tenu de rembourſer au premier la valeur, tant de la repriſe en fondation, que de ce qu'il occupera au-deſſus de la hauteur du mur de clôture.

10. Si le voiſin qui a bâti le mur mitoyen ne l'a pas fondé ſur le bon fond ſolide, l'autre voiſin qui y veut adoſſer un édifice, le peut contraindre à contribuer par moitié à la dépenſe pour en faire recreuſer la fondation & reprendre le mur par ſous-œuvre juſques ſur le bon fond ſolide ; & c'eſt à celui à qui le mur appartient, à payer ſeul les chevallemens & étaiemens qui ſeront néceſſaires pour ſoutenir ſon édifice & ledit mur ; enſuite l'autre voiſin qui veut adoſſer un édifice contre ledit mur, en doit rembourſer la moitié à celui à qui il appartient dans toute la largeur & la hauteur de ce qu'il en occupera, à prendre du deſſus de la repriſe de la fondation, à la conſtruction de laquelle il aura contribué.

11. Mais ſi le mur étoit mitoyen en la hauteur de clôture, & que le premier voiſin qui a bâti & élevé contre & ſur la hauteur mitoyenne, eût négligé d'en faire creuſer & reprendre la fondation

juſques ſur le bon fond ſolide, le ſecond voiſin qui oblige l'autre à reprendre la fondation juſques ſur le bon fond ſolide, eſt tenu de contribuer pour moitié aux chevallemens & étaiemens pour ſoutenir ledit mur mitoyen pendant le tems de la repriſe en fondation, & de payer enſuite à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera du mur au-deſſus de la hauteur qui étoit mitoyenne, bien entendu que c'eſt à celui qui a bâti le premier, à payer ſeul les étaiemens & chevallemens néceſſaires pour ſoutenir ſon bâtiment (c).

12. Si le voiſin qui a bâti le premier a fait fonder le mur mitoyen plus bas que l'endroit du fond ſuffiſamment ſolide pour y faire des caves, foſſes d'aiſance, puits ou autres lieux ſouterreins à ſon uſage de ſon côté, & que l'autre voiſin qui veut adoſſer un édifice contre ce mur, n'y faſſe pas des caves & ne ſe ſerve pas de la plus baſſe fondation, il n'eſt tenu de faire le rembourſement de la moitié dudit mur que depuis l'endroit où le terrein de la fondation eſt ſuffiſamment ſolide, ſans rien payer de la plus baſſe fondation des caves.

13. Au contraire, ſi celui qui a conſtruit le mur n'a point de caves, & qu'il l'ait fondé ſur le pre-

(c) Celui qui a bâti le premier ſur le mur de clôture mitoyen, & qui a négligé de reprendre par ſous-œuvre ce mur juſques ſur le fond ſolide, lorſqu'il a élevé le premier un bâtiment ſur ce mur, doit payer tous les étaiemens néceſſaires pour reprendre ce mur par ſous-œuvre, lorſque l'autre voiſin vient enſuite à bâtir ſur ce même mur, tant les étaiemens néceſſaires pour le ſoutien de ſon bâtiment, que ceux néceſſaires pour faire la repriſe de ce mur : la raiſon eſt, qu'avant que ce mur mitoyen de clôture fût chargé du premier bâtiment, il n'étoit point néceſſaire de chevallement pour en faire la repriſe en fondation, & qu'il n'y a que la charge du premier bâtiment ſur ce mur qui oblige de chevaller pour le reprendre par ſous-œuvre.

mier fond ſuffiſamment ſolide, & que le voiſin qui veut adoſſer un édifice contre ce mur, y faſſe des caves, foſſes d'aiſance, puits & autres lieux ſouterreins, & qu'il faſſe creuſer plus bas que la fondation du mur, c'eſt à celui qui fait faire les caves & autres lieux ſouterreins, de faire, à ſes dépens ſeul, la repriſe par ſous-œuvre de la plus baſſe fondation, dans toute l'épaiſſeur de la fondation dudit mur mitoyen; & outre ce, de payer ſeul tous les chevallemens & étaiemens néceſſaires pour ſoutenir, tant le mur que l'édifice de ſon voiſin qui y eſt adoſſé, & cela ſans aucune diminution du prix de la valeur de la moitié de ce qu'il occupera dudit mur, qu'il doit rembourſer à ſon voiſin, depuis l'endroit où il étoit anciennement fondé.

14. Lorſqu'on reprend un mur mitoyen par ſous-œuvre en fondation, on obſerve ordinairement, pour éviter la dépenſe des étaiemens & le danger du mur au-deſſus, de faire ces ſortes de repriſes par épaulées, c'eſt-à-dire, par petites portions ſur la largeur, l'une après l'autre; cela n'empêche pas que l'on ne ſoit tenu d'y mettre des étais & étréſillons; mais ils ne ſont pas ſi conſidérables que ſi on mettoit toute la largeur ou longueur du mur en l'air à la fois: néanmoins de quelque maniere que l'on faſſe la repriſe de la plus baſſe fondation, celui qui la fait faire ſeul à ſes dépens, eſt reſponſable & garant des dommages qui arriveroient au mur mitoyen & au bâtiment de ſon voiſin qui y eſt adoſſé.

15. Si en conſtruiſant un mur mitoyen à frais communs entre deux voiſins, l'un d'eux a beſoin d'en faire creuſer la fondation plus bas que l'endroit où le fond eſt ſuffiſamment ſolide, c'eſt à celui qui fait creuſer plus bas, à payer ſeul la plus

baſſe fondation, & l'autre voiſin ne commencera à contribuer audit mur que de l'endroit où le fond eſt ſuffiſamment ſolide pour porter la hauteur du mur & la charge des édifices qui y ſeront adoſſés.

16. Dans tous les cas précédens, ſi le voiſin qui n'avoit pas de caves, en fait faire par la ſuite, il doit rembourſer à l'autre voiſin la moitié de la valeur de la plus baſſe fondation qu'il aura fait faire à ſes dépens ſeul, & outre ce, la moitié des frais des étaiemens & chevallemens, s'il y en a eu.

17. Lorſqu'un voiſin bâtit & adoſſe un édifice contre le mur mitoyen qui appartient à ſon voiſin ſeul, n'en occupant pas toute la hauteur, l'on doit obſerver dans le rembourſement de la moitié de la valeur dudit mur, de l'eſtimer moins à proportion des charges de ce qui reſte du mur au-deſſus, dont le voiſin doit tenir compte à celui qui fait le rembourſement, & compenſer les charges qui peuvent auſſi avoir été payées par le premier voiſin à qui le mur appartient, pour la quantité dudit mur occupée par le bâtiment du dernier, dont il fait le rembourſement, au cas que ledit mur eût été en premier lieu mitoyen dans la hauteur de clôture; bien entendu que ſi le voiſin qui a bâti le dernier, venoit par la ſuite à exhauſſer ſon édifice dans toute la hauteur dudit mur mitoyen, il doit être augmenté dans le prix de l'eſtimation du reſtant de la hauteur dudit mur, ce qui auroit été diminué dans la précédente eſtimation de la partie d'en bas, afin que celui qui auroit adoſſé contre ledit mur, en payât la moitié de toute la valeur eſtimée au tems préſent de la conſtruction de ſon édifice.

18. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voiſins ſeul, contre lequel l'autre voiſin veut adoſſer un édifice, eſt caduc ou bouclé, fractionné

& déverſé, le voiſin qui veut adoſſer contre ce mur, peut obliger celui à qui ce mur appartient, à le démolir & à contribuer à ſa reconſtruction, juſques dans le fond de la fondation, s'il eſt néceſſaire; & même ſi celui à qui le mur appartient a des caves, foſſes d'aiſance, puits ou autres lieux ſouterreins plus bas que le fond ſuffiſamment ſolide pour porter les édifices; ce ſeroit à celui qui a les caves & les lieux ſouterreins, à payer ſeul la plus baſſe fondation au-deſſous de l'endroit où le fond ſeroit ſolide; comme auſſi ſi le bâtiment de celui à qui le mur appartient ſeul, eſt élevé plus haut que l'édifice du voiſin qui adoſſe contre, c'eſt à celui à qui le bâtiment eſt plus élevé, à payer ſeul la reconſtruction de la plus haute élévation dudit mur au-deſſus de l'héberge de l'édifice le plus bas, & même à en payer les charges; & auſſi à faire à ſes dépens ſeul les étaiemens néceſſaires pour ſoutenir ſon édifice & tous les rétabliſſemens à y faire au ſujet de la reconſtruction du mur mitoyen.

19. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voiſins ſeul, étant de bonne conſtruction, penchoit, ſans aucune fraction, plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe, plus d'un côté que de l'autre ſur ſa hauteur, c'eſt-à-dire, trop à fruit du côté de ſon édifice, & en ſur-plomb de l'autre côté, le voiſin qui veut adoſſer un édifice contre ce mur, peut obliger le voiſin à qui le mur appartient, à l'abattre & à contribuer à ſa reconſtruction pour le remettre à-plomb.

20. Si le mur mitoyen contre lequel l'un des voiſins veut adoſſer ſon édifice, penche aſſez conſidérablement d'un côté, juſqu'à une partie de ſa hauteur, & que la partie au-deſſus penche de l'autre côté par le haut, quoique le haut du mur ſe

trouve à-plomb du bas au rez-de-chauſſée, ſi la quantité du ſur-plomb de la partie du bas d'un côté, étant additionnée avec la quantité du ſur-plomb ou fruit de la partie du haut, depuis l'endroit où le mur commence à pencher de l'autre côté, juſqu'en haut, font enſemble plus du tiers de l'épaiſſeur du mur; le voiſin qui veut adoſſer un édifice contre ce mur, peut contraindre celui à qui le mur appartient, à le démolir, & l'obliger à contribuer à ſa reconſtruction.

21. Si le mur appartient à l'un des voiſins contre lequel mur l'autre qui n'y a aucune part, veut édifier, & que ce mur ſe trouve mauvais & corrompu par le bas juſqu'à une partie de la hauteur, & qu'au-deſſus de cette hauteur le mur ſoit bon & à-plomb de ſon alignement du rez-de-chauſſée, & qu'il puiſſe ſe recueillir, le voiſin qui veut édifier contre, peut obliger l'autre à qui le mur appartient, à contribuer à la refaction de la partie dudit mur qui eſt mauvaiſe, & enſuite il lui doit rembourſer la moitié de la valeur de ce que ſon édifice occupera de la partie de l'ancien mur qui reſte au-deſſus de la repriſe neuve; & c'eſt au voiſin à qui le mur appartient, à faire étayer, à ſes dépens ſeul, la partie reſtante de l'ancien mur au-deſſus de la repriſe, ainſi qu'il a été dit ci-deſſus.

22. Un mur ſe peut recueillir lorſqu'il ne ſe dérange que d'un pouce ou un pouce & demi au plus de l'à-plomb de la repriſe neuve au-deſſous.

23. Si en refaiſant une portion de la hauteur du mur mitoyen par le bas au rez de-chauſſée, ou reconſtruiſant ledit mur tout entier depuis le rez-de-chauſſée en amont, le mur de fondation ſe trouve être bon & ſuffiſant pour porter l'élévation du mur au-deſſus, le voiſin qui veut bâtir un

édifice contre ce mur, ne peut pas obliger l'autre voiſin à contribuer à la refaction dud. mur en fondation; & au contraire, ſi ledit mur en fondation appartient audit voiſin ſeul, celui qui bâtit contre en doit payer le rembourſement de la moitié de la valeur, ſelon les différens cas expliqués ci-deſſus.

24. Dans tous les cas de refaction du mur mitoyen marqués ci-deſſus, le voiſin à qui le mur appartient ſeul, eſt tenu de faire à ſes dépens tous les étaiemens néceſſaires, tant pour ſoutenir ce qui en reſteroit par le haut, que de ſon édifice qui ſeroit adoſſé contre, ſans que l'autre voiſin puiſſe être obligé de contribuer auxdits étaiemens.

25. Quoi qu'il ſoit dit ci-deſſus que le voiſin qui veut adoſſer un édifice contre un mur mitoyen qui appartient à ſon voiſin ſeul, eſt en droit de le contraindre à le démolir & à contribuer à ſa reconſtruction, en cas que le mur penche & ſurplombe d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur, il ne s'enſuit pas que l'on ne puiſſe condamner un mur mitoyen, lorſqu'il ſurplombe moins de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur; & il ſe peut trouver des cas où le mur ſeroit condamnable, s'il ſurplomboit ſeulement d'un demi-pouce par chaque toiſe de haut, & même moins. Par exemple, ſi le mur étoit conſtruit de moilonnages ou de cailloux ronds & liſſes dont on ſe ſert en pluſieurs endroits pour bâtir, ou qu'étant de bons moilons, le mortier ne fût que de terre ou de chaux & ſable mal conditionné, ou de plâtre épargné qui ne ſeroit pas rempli à bain, & laiſſeroit des vuides dans le corps de l'épaiſſeur du mur, pour le peu que le mur penchât d'un côté ou de l'autre, il tendroit à

le ſurcharger du fardeau d'un nouvel édifice que l'on y adoſſeroit; & il n'y auroit point de doute qu'un tel mur penchant d'un côté ou de l'autre, ou que penchant en partie d'un côté & en partie de l'autre, d'étage en étage, il ne ſeroit pas de longue durée ſi on l'ébranloit & ſurchargeoit en y adoſſant un nouvel édifice. C'eſt pourquoi les architectes & experts doivent faire attention & avoir égard, lorſqu'ils ſont appellés pour viſiter & juger ſi le mur eſt bon ou mauvais, quand l'un des voiſins y veut adoſſer un édifice, & faire diſtinction d'un mur bien conſtruit, d'avec un mur de mauvaiſe conſtruction.

26. C'eſt un fort bon uſage de ne pas permettre au voiſin qui veut adoſſer un édifice contre un mur mitoyen, de poſer les harpons, tirans & autres fers pour lier ſon édifice avec le mur, plus bas ou plus avant que la moitié de l'épaiſſeur du mur, tant pour empêcher les dégradations que l'on y feroit, s'il étoit permis de le percer au travers, que pour empêcher que ſi cet édifice adoſſé étoit mal conſtruit & de peu de durée, ſa ruine ne causât la ruine du mur & de la maiſon ou édifice de l'autre voiſin. Mais cela cauſe que les maiſons qui ſont aux encoignures des rues, ou autres encoignures iſolées, ſont ſujettes à ſurplomber en dehors, particuliérement à Paris & aux autres lieux où le plâtre eſt en uſage, & dont on ſe ſert pour faire les aires des planchers, hourder les murs, pans de bois & de cloiſons de face & de refend, parce que la qualité du plâtre étant de ſe dilater & enfler lorſque la fermentation commence à lui donner de la conſiſtance, il pouſſe conſidérablement les murs mitoyens du côté où les édifices tendent au vuide; ce qui ar-

rive ſouvent lorſque l'on conſtruit à neuf quelque maiſon au-delà de celle qui eſt à l'encoignure; & la pouſſée du plâtre eſt ſi conſidérable, qu'elle fait quelquefois pencher cinq ou ſix maiſons de ſuite, ce que l'expérience fait remarquer journellement : cela ne pourroit arriver ſi on avoit la précaution, en faiſant les aires des planchers & en hourdant les pans de bois & cloiſons, de laiſſer une liſiere vuide aux pourtours des planchers, de 5 à 6 pouces de largeur, & un entrevoux aux cloiſons & pans de bois joignans les murs, juſqu'à ce que le plâtre eût fait ſon effet de ſa pouſſée; & lorſqu'on acheveroit de remplir de plâtre les liſieres & entrevoux, il n'y auroit pas aſſez de largeur pour pouvoir pouſſer les murs joignans. A l'égard des murs de face & de refend de moilons ou platras que l'on hourde en plâtre, il n'eſt pas poſſible de ſe diſpenſer de les liaiſonner avec les murs mitoyens; mais les vuides des portes & fenêtres en diminuent la pouſſée.

27. Si par quelque difficulté de la part du voiſin auquel le mur mitoyen appartient ſeul, celui qui voudroit adoſſer un édifice contre, vouloit prendre le parti de faire un contre-mur joignant le mur mitoyen, pour porter ſon édifice, afin de ne rien payer à ſon voiſin & de n'avoir point de démêlé avec lui; ce qui n'arrive pas ordinairement, la coutume y ayant prévu par cet art. 198; celui qui fait ce mur eſt tenu de le faire aſſez épais & ſuffiſant pour porter ſon édifice ſans le ſecours de l'appui du mur mitoyen appartenant à ſon voiſin ſeul, auquel mur le contre-mur ne doit avoir aucune liaiſon. Et ſi ſon édifice étoit plus bas que le mur mitoyen de ſon voiſin, & que par la ſuite il le voulût exhauſſer

& ſe ſervir de l'élévation du mur mitoyen au-deſſus de ſon contre-mur, il ſeroit tenu de rembourſer à ſon voiſin la moitié de la valeur du mur mitoyen au derriere de ſon contre-mur, juſqu'au bas de la fondation ſur le fonds ſuffiſamment ſolide dans toute la hauteur de ce qu'il en occuperoit par l'exhauſſement de ſon édifice.

ARTICLE 199.

Nulle fenêtre ou trou, pour vue, au mur mitoyen.

EN mur mitoyen, ne peut l'un des voiſins, ſans l'accord & le conſentement de l'autre, faire faire fenêtres ou trou pour vue, en quelques manieres que ce ſoit, à verre dormant ou autrement.

Conférence de l'article 199.

Nivernois, ch. 10, art. 8; Berry, tit. 11, art. 4; Montargis & Lorris, ch. 10, art. 2; Normandie, art. 613, 616; Blois 231; Clermont, 224; Vallois, 127; Orléans, 231; Calais 185; Bourbonnois, 503; Nantes, 709; Bar, 178, comme à Paris.

Explication.

1. Cet article 199 de la coutume eſt fondé ſur la regle du droit commun, qui ne permet pas à un de pluſieurs ſeigneurs & propriétaires d'une même choſe, de faire quelque innovation dans la choſe commune, ſans le conſentement de ſes copropriétaires: & cela doit être obſervé, à plus forte raiſon, à l'égard des vues dans les murs communs & mitoyens qui ſéparent les héritages des voiſins. 1. Parce que, ſi les vues ſont faites après

la conſtruction du mur, la démolition & rupture que l'on fait pour les percer, dégrade & affoiblit le mur, & le rend moins ſolide & de moindre durée. 2. Parce qu'il eſt incommode au voiſin d'avoir des vues étrangeres qui regardent ſur ſon héritage.

2. Quand l'art. 199 dit, *ſans l'accord & conſentement de l'autre*, il faut entendre du co-propriétaire du mur; & cet accord ſe peut faire en deux manieres : la premiere, quand ils ont, eux ou leurs prédéceſſeurs, paſſé un titre par lequel l'un des deux voiſins a droit d'avoir des vues dans le mur, quoique mitoyen, aux endroits de la grandeur & façon déſignées par le titre. En ce cas, le voiſin a droit d'en jouir, ainſi que le titre le déſigne. Mais ſi le titre porte ſeulement d'avoir des vues ou des fenêtres au travers du mur, elles doivent être faites ſuivant la diſpoſition de la coutume marquée en l'art. 200 ci-après, ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 17 avril 1605, entre Claude de la Dehors & M. Liquart, pour des vues en un mur mitoyen, ſéparant deux maiſons ſiſes rue de la Verterie, par lequel il fut ordonné qu'en vue de ſervitude par titre, il y auroit fer treillé & verre dormant; auquel cas l'autre voiſin ne peut rien faire qui bouche les vues, quoique le mur lui appartienne par moitié. La ſeconde maniere eſt, lorſque par condeſcendance & de bonne amitié, l'un des voiſins ſouffre que l'autre faſſe des vues pour avoir du jour au travers du mur qui leur appartient en commun; alors ce ſont des vues de ſouffrance, que celui qui les ſouffre peut faire boucher quand bon lui ſemble.

3. Il s'enſuit de cet art. 199, que celui qui a bâti contre un mur de clôture mitoyen, ne peut pas avoir des fenêtres en ce mur, quand même il

auroit plus de 10 pieds de hauteur, ſans l'accord & conſentement de l'autre voiſin, ſi ce n'eſt par ſervitude (a).

4. Si une perſonne étoit propriétaire de deux maiſons ſe joignant l'une à l'autre, ſéparées par un mur mitoyen qui ſerviroit à porter un édifice à l'une des maiſons ſeulement, & de clôture à l'autre maiſon, ſi le propriétaire de ces deux maiſons venoit à vendre la maiſon en laquelle eſt l'édifice, ſe réſervant l'autre maiſon en laquelle ce mur ne ſert que de clôture, ſans faire aucune mention du mur, ou que celui à qui les deux maiſons appartiennent, les vendît ſéparément à différens acquéreurs, ou bien que ſans les vendre il vînt à mourir, & que les deux maiſons fuſſent ſéparées par les partages entre les héritiers. Dans tous ces cas différens, le mur ſéparant les deux maiſons ne reſteroit mitoyen entr'elles

(a) La raiſon eſt, que lorſque ce mur de clôture mitoyen a été bâti, les propriétaires voiſins ſont réputés être convenus, en le bâtiſſant, de lui donner une plus grande hauteur que celle preſcrite par l'article 209 de la coutume de Paris, & ce apparemment pour leur utilité & commodité réciproque. Celui qui bâtiroit ſur ce mur mitoyen, ne pourroit pas dire dans ce cas, qu'un mur de clôture ne peut être mitoyen qu'en la hauteur de dix pieds. Il n'en ſeroit pas de même ſi l'un des propriétaires voiſins avoit bâti ce mur ſeul, l'autre ne pourroit avoir la mitoyenneté que juſqu'à la hauteur de 10 pieds, & ne peut ſe rendre le ſurplus mitoyen, qu'en bâtiſſant contre.

Il s'enſuit encore de la diſpoſition de cet article 199, que ſi un des propriétaires voiſins avoit exhauſſé ſeul ſur ce mur mitoyen de clôture, ſans avoir bâti contre ce mur, & que l'autre y voulût bâtir, ce dernier pourroit ſeulement ſe rendre ce mur mitoyen en toute ſa ſuperficie, & ne pourroit l'acheter entiérement pour avoir la faculté d'y percer des vues au-deſſus de la hauteur de clôture ordinaire.

que juſqu'à la hauteur de clôture, & le deſſus de la clôture appartiendroit ſeul à celui qui ſeroit propriétaire de l'édifice adoſſé & porté par ledit mur mitoyen, & il y pourroit faire percer des vues de coutume.

5. Si un mur étoit mitoyen à deux maiſons qui fuſſent adoſſées contre & élevées auſſi hautes, & que l'un des voiſins fît abattre ſa maiſon & laiſsât ledit mur ſans aucun adoſſement de ſon côté, ce mur reſteroit toujours mitoyen aux deux voiſins dans toute ſa hauteur, & celui qui auroit conſervé ſon édifice, ne pourroit en aucune maniere y faire percer des vues & fenêtres.

6. Si un mur étoit mitoyen entre deux voiſins dans toute ſa hauteur, quoique l'un des voiſins n'y eût pas de bâtiment adoſſé contre de ſon côté, & que le mur ne ſervît qu'à porter l'édifice de l'autre voiſin, tant que ce mur ſubſiſteroit, celui qui auroit un édifice adoſſé contre, n'y pourroit pas faire percer des vues en aucune maniere, parce qu'il ſeroit mitoyen à l'autre. Mais ſi le mur devenoit caduc, ou que, pour autre raiſon, il fallût le reconſtruire à neuf, & que celui qui n'auroit pas d'édifice adoſſé contre, refusât de contribuer à la reconſtruction, & que l'autre voiſin le fît reconſtruire à ſes dépens ſeul, le mur ne ſeroit plus mitoyen, & celui qui l'auroit fait reconſtruire à ſes dépens ſeul, y pourroit faire des vues de coutume.

7. Lorſqu'un mur eſt commun & mitoyen entre deux voiſins juſqu'à une certaine hauteur, & ſuffiſamment bon pour l'un des voiſins, ſi l'autre y veut adoſſer un édifice plus élevé ou de plus grande charge, & ne trouvant pas le mur mitoyen aſſez épais pour ſoutenir ſon édifice, qu'il le faſſe démolir & reconſtruire plus épais à ſes

dépens ſeul, en prenant la plus forte épaiſſeur de ſon côté ſur ſon fonds, il ne pourra pas faire des vues de coutume dans ce mur juſqu'à la concurrence de la hauteur qui étoit commune & mitoyenne avec ſon voiſin; mais il en peut faire dans la partie du mur qu'il aura fait, à ſes dépens, exhauſſer plus haut. La raiſon eſt, que le mur reſte toujours mitoyen aux deux voiſins, juſqu'à la hauteur où il étoit anciennement, quoiqu'il ne ſoit pas mitoyen dans toute ſon épaiſſeur, & que l'exhauſſement au-deſſus appartienne en entier à celui qui fait rebâtir le mur. Ce qui a été jugé par arrêt de la grand'chambre du 15 février 1635, entre M. Daquin & M. Mergeray, au ſujet du mur mitoyen qui ſéparoit les jardins de leurs maiſons ſiſes rue ſaint-Honoré. M. Daquin ayant fait abattre ce mur mitoyen, & l'ayant fait reconſtruire plus épais, & pris la plus forte épaiſſeur de ſon côté ſur ſon terrein, pour y bâtir une grande maiſon, il éleva ce mur de pluſieurs étages, & il laiſſa des fenêtres & des trous dans ce mur ainſi élevé, qui avoient vue ſur le jardin de M. Mergeray, lequel y fit oppoſition. Ils convinrent d'un expert, qui fut d'avis, par ſon rapport, que M. Daquin paieroit les charges, & ôteroit ſes vues & fenêtres.

Le rapport fut entériné aux requêtes du palais, & M. Daquin condamné, par ſentence contradictoire, à payer les charges & boucher ſes fenêtres & vues. Mais ayant interjetté appel de cette ſentence, elle fut infirmée par l'arrêt. La raiſon eſt, que M. Daquin ne devoit point de charges, ayant fait reconſtruire le mur à ſes dépens, & que les vues étoient faites dans la partie de l'exhauſſement au-deſſus de la hauteur où le mur étoit anciennement mitoyen; il eſt à préſumer

que ces vues étoient aux termes de la coutume (b).

(b) Il y a eu pluſieurs arrêts qui ont autoriſé & permis de faire des vues de coutume dans les exhauſſemens des murs mitoyens, à ceux qui ont fait faire ces exhauſſemens d'un mur à leurs dépens: cependant l'art. 200 de la coutume ſemble ne permettre ces vues de coutume, que dans les murs non-mitoyens joignans ſans moyen à l'héritage d'autrui, c'eſt-à-dire, que pour avoir de ces vues, il faut avoir fait conſtruire le mur dans lequel on les veut percer, à ſes dépens, & l'avoir aſſis de toute ſon épaiſſeur ſur ſon héritage; par conſéquent il ne devroit point être permis de percer de ces vues dans les exhauſſemens faits au-deſſus des murs mitoyens qui ſont aſſis ſur le terrein de l'un & de l'autre des propriétaires, étant mitoyens pour la partie du terrein que leur aſſiette occupe.

La coutume a pris les précautions néceſſaires pour empêcher que les vues permiſes par cet article ne puiſſent nuire à celui de l'héritage duquel elles tirent la lumiere; elle a fixé l'enſeuillement de ces fenêtres dans les étages au-deſſus de celui du rez-de-chauſſée, à 7 pieds, à laquelle hauteur un homme ſur ſes pieds ne peut voir ſur l'héritage de ſon voiſin; mais ſi l'envie lui prenoit d'y voir, il pourroit aiſément ſe ſatisfaire, une ſimple chaiſe ſuffiſant pour cela. Ces vues ne produiſent pas un grand avantage à ceux qui en jouiſſent, le jour ſe tirant de fort haut, les verres étant dormans, on ne peut avoir de l'air par ces croiſées: d'ailleurs elles ne ſont que pour un tems, la jouiſſance n'en pouvant ſe continuer que juſqu'à ce que le voiſin veuille bâtir contre ce mur; ainſi c'eſt un avantage ſur lequel on ne peut compter, & ces vues produiſent ſur l'héritage du voiſin, un aſpect très-déſagréable lorſqu'elles ſont répétées; il ſemble que l'on ſoit voiſin d'une priſon: l'intérieur de la cour d'une maiſon pourroit être quelquefois décoré proprement, on en eſt ſouvent empêché par ces ſortes de vues qui en couperoient les décorations. Il ſe rencontre fréquemment dans les élévations au-deſſus des murs de clôture des jardins, de ces vues, parce qu'il y moins d'apparence que l'on faſſe bâtir en ces endroits qu'ailleurs. Ces ſur-élévations de mur ſont quelquefois criblées de ces

8. Lorſqu'un mur eſt commun & mitoyen entre deux voiſins, ils ont chacun leur moitié confuſe au total, & il n'eſt pas permis à l'un ni à l'autre de l'endommager en aucune façon, & ils n'y peuvent avoir ni faire aucun enfoncement, niche, armoire ou autrement, ni aucun enfoncement de cheminée, ni y faire aucun trou pour ſervir de vues, ſoit en conſtruiſant ledit mur, ou après la conſtruction. La raiſon eſt, que s'il étoit permis de faire des encaſtremens ou affoibliſſemens dans l'épaiſſeur du mur mitoyen, s'ils venoient à faire des encaſtremens vis-à-vis l'un de l'autre, chacun de ſon côté, le mur ne ſubſiſteroit plus à cet endroit; outre une infinité d'inconvéniens qui arriveroient, s'il étoit permis d'encaſtrer ou affoiblir l'épaiſſeur des murs mitoyens, tant à l'égard des incendies, s'il ſe rencontroit des bois portés dans les murs vis-à-vis des encaſtremens de cheminée, qu'à l'égard de la ſolidité; & c'eſt très-judicieuſement qu'il a été établi, qu'aucun des voiſins ne peut pas affoiblir l'épaiſſeur du mur mitoyen par ſon côté.

vues; ce qui forme un très-déſagréable coup-d'œil dans des endroits où l'on cherche à ſe récréer & à flatter ſon imagination d'objets gracieux; enſorte que ces vues ne ſont pas d'une grande utilité à ceux qui en jouiſſent, & ſont très-préjudiciables à ceux ſur qui elles ſont priſes.

ARTICLE 200.

Fenêtres & vues en mur particulier & commun.

TOUTEFOIS ſi aucun a mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en ce mur avoir fenêtres & lumieres, ou vues, aux us & coutume de Paris; c'eſt à ſavoir, neuf pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée & terre, quant au premier étage; & quant aux autres étages, de ſept pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée, le tout à fer maillé & verre dormant.

Conférence de l'article 200.

Nivernois; ch. 10, art. 9: Si en mur propre eſt fait fenêtre, le voiſin y peut pourvoir par bâtiment.

Montargis, ch. 10, art. 11: Celui qui a ſervitude de vues ſur un héritage, le doit barrer de barreau de fer & verre dormant, afin que l'on ne puiſſe rien jetter ſur l'héritage ſervant. Orléans, 229, de même.

Normandie, 617, fixe les vues en mur propre à ſept pieds de hauteur au premier & deuxieme étage à verre dormant, avec permiſſion de bâtir contre. Grand-Perche, 217; Château-Neuf, 95; Chartres, 80; Dreux, 68, de même. Meaux, 76, de même, & ſix pieds pour les chambres.

Anjou, 455, les fixe à 7 pieds à verre dormant. Maine, 463; Berry, tit. 11, art. 13, de même.

Calais, art. 186, les fixe à cinq pieds trois pouces au premier étage, ſi ledit étage a neuf pieds & au-deſſous, & ſix pieds ſi le dit étage a dix pieds; & quant aux autres étages, cinq pieds à verre dormant.

Melun, 190, huit pieds au premier étage, ſept aux autres à verre dormant. Sens, 101; Bar, 177; Auxerre, 105, de même.

Châlons, 136, 137, de même; avec permiſſion de bâtir contre.

Clermont, 213, neuf pieds de premier étage, ſept aux autres étages à verre dormant. Vallois, 125, 126, de même.

Mantes, 95; Laon, 262; Reims, 264, ajoutent la permiſſion de bâtir contre.

Rennes, 696; Nantes, 706, 707, ſept pieds & demi à verre dormant, avec permiſſion de bâtir contre.

Sedan, art. 288, 290, ſept pieds au bas étage, ſix aux chambres à verre dormant, avec permiſſion de bâtir contre. Meaux, 76, de même, & ajoute, s'il eſt que ledit voiſin ne veuille édifier audit mur, les vues demeureront, & ne pourra ledit voiſin étouper leſdites vues.

Clermont en Auvergne: ſi le propriétaire du mur mitoyen y a fenêtres ou égoût de tuiles par-dehors, on ne pourra appuyer, ni autrement empêcher la vue deſdits fenêtrages.

Lorraine, tit. 15, art. 5: Celui qui bâtit un mur mitoyen à ſes dépens, y doit mettre fenêtres de cinq quarts de pied de haut, & un tiers de large, pour lui ſervir de temoin que le mur eſt à lui, leſquelles fenêtres ſeront bouchées, ſi le voiſin, voulant ſe ſervir du mur, offre de contribuer aux frais. Art. 21: Ne peut tirer jour deſdites fenêtres.

Voyez la conférence des articles 194 & 195, parce qu'on ne peut s'aider d'un mur mitoyen ſans en boucher les vues.

Explication.

1. Les articles 194, 195, 196, 198, 199, & le préſent article 200 de la coutume de Paris, traitent tout ce qui concerne les murs en différens cas; ce qui cauſe que, dans les explications rapportées ſur chacun de ces articles en particulier, il s'en trouve qui peuvent convenir aux autres articles; enſorte que, pour avoir l'intelligence de l'un de ces articles, il eſt en quelque façon néceſſaire d'examiner ce qui eſt expliqué ſur les autres.

2. Cet article 200 de la coutume décide une difficulté qui n'avoit pas été traitée dans le droit; ſavoir, que celui à qui un mur appartient entiérement, & auquel le voiſin n'a pas de part, peut avoir des vues au travers de ce mur, tirant du jour du côté de l'héritage de ſon voiſin, en obſervant de faire ces vues de la maniére expliquée

par cet article. La coutume de Paris a pris en cela un tempérament qui eſt avantageux à l'un, & n'eſt point incommode à l'autre ; car il doit être permis de faire ce que l'on veut en ce qui appartient à ſoi ſeul, lorſqu'on n'incommode perſonne. Or, la coutume permettant à l'un des voiſins d'avoir des vues pour tirer du jour en un mur qui eſt à lui ſeul appartenant, aux conditions de faire les appuis ou enſeuillemens de ces vues à une hauteur d'où l'on ne puiſſe point voir chez le voiſin ce qui s'y paſſe, & d'y mettre une grille de fer maillé avec un chaſſis à verre dormant, l'un & l'autre ſcellé en plâtre, ou attaché avec des pattes, pour que l'on ne puiſſe rien jetter ; l'un des voiſins en tire le jour & la lumiere qui éclaire ſes logemens, & l'autre voiſin en eſt auſſi clos & caché, que ſi le mur étoit en ſon entier, ſans aucune ouverture (a).

3. Il a été expliqué ſur l'article 199, & les autres précédens, une partie des différentes manieres comment les murs mitoyens peuvent appar-

(a) On ne peut pas dire qu'un voiſin ſoit auſſi clos & caché, que ſi le mur étoit en ſon entier, ſans aucune ouverture ; quoique la coutume ait pris les précautions néceſſaires pour que cela fût ainſi. Il y a une grande différence entre un mur & un chaſſis à carreaux de verre. Il n'eſt point difficile, lorſque ces jours ſont dans une cour, d'entendre ce qui ſe fait chez le voiſin, l'on ne peut pas dire qu'un chaſſis à carreaux de verre ſoit auſſi ſourd qu'un mur ; le ſon pénétre l'un aiſément, & ne peut paſſer au travers de l'autre ; il n'eſt pas difficile de voir chez le voiſin, une chaiſe ſuffit pour ſe mettre en cet état ; cette échelle ſe trouve dans toutes les chambres & dans tous les momens ; par conſéquent ces vues ſont très-nuiſibles à l'héritage duquel elles tirent leur lumiere, & très-gênantes pour les propriétaires ſur leſquels elles ſont priſes ; ainſi qu'il a été dit ci-devant.

tenir en tout ou en partie à l'un des voiſins ſeul, & pluſieurs cas où celui à qui le mur appartient, peut y avoir des vues de coutume auxquelles on peut avoir recours, ſans qu'il ſoit beſoin de les répéter ici.

4. Il y a de deux ſortes de vues qui reçoivent du jour du côté du voiſin; les unes ſont les vues de ſervitude, leſquelles ſont de droit, & le voiſin eſt obligé de les ſouffrir, & il ne peut pas les faire boucher ni rien adoſſer contre le mur à cet endroit. Les autres ſont les vues de coutume, leſquelles ſe peuvent boucher lorſque le voiſin veut bâtir contre le mur où elles ſont, & le rembourſe; & c'eſt de ces dernieres ſortes de vues dont il eſt parlé en cet art. 200 de la coutume.

5. L'on peut conſidérer deux ſortes de murs appartenans à l'un des voiſins, joignans ſans moyen à l'héritage de l'autre voiſin; l'une eſt, lorſque celui qui a fait conſtruire le mur à ſes dépens ſeul, l'a placé ſur ſon propre fonds de toute ſon épaiſſeur, en ayant mis le parement qui regarde ſon voiſin preciſément au long de la ligne qui ſépare leurs héritages; & l'autre ſorte eſt, quand la ligne du milieu de l'épaiſſeur du mur eſt celle qui ſépare les deux héritages, la moitié de l'épaiſſeur étant ſur le fonds de l'un des héritages, & l'autre moitié de ladite épaiſſeur ſur le fonds de l'autre héritage, ſoit que ce mur ſoit bâti aux dépens d'un ſeul depuis le bas de ſa fondation, ou du deſſus du mur de clôture, ou enfin de deſſus l'héberge de l'autre voiſin. On appelle ces ſortes de murs, ſéparans ſans moyen les héritages voiſins, parce qu'il n'y a point de rue ni de chemin entre deux (b).

(b) Un mur joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui,

eſt un mur dont le parement vers le voiſin eſt aſſis ſur la ligne qui ſépare les deux héritages voiſins ; enſorte qu'il ne reſte aucun eſpace entre cette ligne de ſéparation & le parement de ce mur. Mais on ne peut, ſuivant moi, appeller un mur aſſis de la moitié de ſon épaiſſeur ſur un terrein, & l'autre moitié ſur un autre, un mur joignant ſans moyen l'héritage d'autrui ; ce mur ainſi planté, joint bien ſans moyen l'héritage d'autrui, mais il fait plus, il anticipe & empiette ſur l'héritage d'autrui ; dans un mur aſſis ſur le terrein de celui à qui appartient le mur, le voiſin n'a aucune propriété ; dans le mur qui eſt aſſis moitié ſur un terrein & moitié ſur l'autre, le voiſin a une portion de propriété, qui eſt ſon terrein. S'il vouloit ſe rendre ce mur mitoyen, dans l'eſtimation qui en ſeroit faite, on ne feroit aucune eſtimation du fonds de terre, puiſqu'il lui appartient ; parconſéquent il y a de la différence entre le premier mur & le ſecond ; & il ſembleroit que la diſpoſition de cet article 200 de la coutume ne devroit point être également appliquée à l'égard de l'un comme envers l'autre. Et la preuve que la coutume n'a pas entendu permettre de prendre des vues de coutume dans d'autres murs que dans ceux joignans ſans moyen à l'héritage d'autrui, eſt la ſuite de la diſpoſition de cet article, qui fixe à 9 pieds de hauteur les enſeuillemens des vues de coutume priſes au rez-de-chauſſée. Ces vues ne ſont praticables que dans les murs joignans ſans moyen à l'héritage d'autrui ; car les autres murs qui ſont mitoyens en partie, ne peuvent l'être moins qu'en 10 pieds de hauteur, qui eſt la hauteur preſcrite par la coutume pour les murs de clôture ; par conſéquent la coutume n'a point entendu comprendre dans ſa diſpoſition, d'autres murs que ceux joignans ſans moyens à l'héritage d'autrui & appartenans en entier à celui qui veut ouvrir des vues de coutume. C'eſt certainement ce qui a été cauſe que les jugemens ont varié ſur les vues de coutume priſes dans les murs mitoyens, aſſis moitié ſur le terrein de l'un, & moitié ſur celui de l'autre des propriétaires. Il eſt vrai que les jugemens qui les ont autoriſées ſont en plus grand nombre que ceux qui ont ordonné que ces vues ſeroient bouchées, le propriétaire, ſur l'héritage duquel ſont priſes les vues l'embourſant la moitié de la valeur du mur dans leque,

6. Lorſqu'un voiſin fait élever ſa maiſon plus haut que celle de ſon voiſin, & qu'à ce ſujet il fait exhauſſer à ſes dépens ſeul, au-deſſus du mur mitoyen, il peut faire des vues de coutume dans l'exhauſſement du mur qu'il aura fait faire à ſes dépens (c).

7. Quand le voiſin qui a fait conſtruire ou exhauſſer à ſes dépens un mur mitoyen, ſoit en tout ou en partie à lui ſeul appartenant, contre lequel l'autre voiſin n'a pas d'édifice adoſſé, n'a point fait de vues audit mur en le conſtruiſant, il a droit & peut enſuite toutes fois & quand il lui plaira, y faire percer des vues de coutume dans la partie dudit mur à lui ſeul appartenante, en avertiſſant auparavant ſon voiſin par une ſimple ſignification, & en faiſant rétablir les dommages qu'il pourroit cauſer à la maiſon de ſon voiſin, en y perçant les vues (d).

8. Il faut obſerver que les vues que l'un des voiſins a dans le mur à lui ſeul appartenant, ſéparant ſans moyen ſa maiſon de celle de ſon voiſin, ne peuvent empêcher le voiſin de ſe ſervir de ce mur pour ſe loger & bâtir contre, en rembourſant au voiſin, à qui le mur appartient,

ces vues étoient percées & ouvertes; mais auſſi les derniers jugemens intertervenus ſur ces ſortes de vues, les ont ſupprimées.

(c) Voyez ce qui a été dit dans les notes ſur l'article 5 du commentaire ſur le préſent article de la coutume.

(d) Cette déciſion eſt encore une ſuite, & eſt tirée des jugemens qui ont permis d'avoir des vues de coutume dans les murs non mitoyens, ſoit qu'ils ſoient entiérement aſſis ſur le terrein d'un des propriétaires, ou qu'ils ſoient poſés moitié de leur épaiſſeur ſur l'un, & moitié ſur l'autre.

la moitié de la valeur dudit mur, ſuivant les articles 195 & 198 ci-devant de la coutume; & ce faiſant, les vues doivent être bouchées, parce que le mur ſeroit devenu commun & mitoyen entre les deux voiſins.

9. Il y a eu pluſieurs arrêts rendus au ſujet des vues de coutume faites en des mur reconſtruits ou exhauſſés par l'un des voiſins au-deſſus des murs mitoyens, dont ceux rapportés ci-après ſont ſuffiſans pour faire connoître qu'il eſt permis à celui à qui ſeul le mur appartient, d'y faire des vues de coutume tirant du jour du côté de l'héritage de ſon voiſin.

10. L'arrêt rendu le 24 novembre 1617, entre les Mathurins de Paris & Nicolas Dufoſſé, a été cité par pluſieurs commentateurs de la coutume. Les Mathurins ayant fait élever le mur de leur dortoir ſur le mur mitoyen qui ſéparoit leur héritage de celui dudit Nicolas Dufoſſé, lequel ayant fait oppoſition & demandé que la fenêtre fût bouchée, les Mathurins furent condamnés, par ſentence du Châtelet du 6 Août 1616, d'ôter la vue & d'en réduire la baie à 7 pieds de hauteur d'appui, avec fer maillé & verre dormant; ce qui ayant été exécuté de la part des Mathurins, ledit Dufoſſé ayant appellé de la ſentence du Châtelet, demandant que la vue fût entiérement bouchée, l'arrêt du 24 novembre 1617 ordonna que la vue reſteroit en l'état qu'elle avoit été réduite, juſqu'à ce que ledit Dufoſſé bâtiſſe contre ledit mur.

11. Un autre arrêt du 24 mai 1624, rendu en pareil cas, entre Gabriel Caltier & Nicolas Couſin, par lequel il eſt ordonné que les vues laiſſées par ledit Gabriel Caltier, en un rehauſſement de mur

qu'il

qu'il avoit fait faire à ſes dépens ſeul ſur le mur mitoyen; & depuis leſdites vues ayant été bouchées par ſentence de M. le Prévôt de Paris, du 21 novembre 1621, ſeront rétablies comme ayant été faites ſuivant la diſpoſition de la coutume; & ſans préjudice audit Couſin de pouvoir bâtir contre, aux conditions portées par la coutume; quoi faiſant, ſeront leſdites vues bouchées.

12. Autre arrêt du 15 février 1635, entre demoiſelle Eliſabeth Perignon, veuve de meſſire Henri-Philippe, appellante d'une ſentence de M. le Prévôt de Paris, du 9 ſeptembre 1634, par laquelle il étoit jugé que les vues laiſſées en un rehauſſement du mur au-deſſus de clôture, ſeroient bouchées, en rembourſant la moitié dudit mur; la cour a ordonné que les vues demeureront juſqu'à ce que le voiſin veuille bâtir contre, & payer la moitié dudit mur; lequel rembourſement celui qui a les vues ne ſera pas contraint de recevoir que le voiſin ne bâtiſſe contre.

13. Autre arrêt du 16 mars 1641, donné en la ſeconde chambre des enquêtes, entre le ſieur Dubois & le ſieur Poitevin, touchant des vues laiſſées en un mur élevé au-deſſus de clôture par ledit Poitevin, pour l'uſage de ſa maiſon, joignant celle dudit ſieur Dubois, ſiſe rue Coqueron, par lequel il eſt dit que les vues, comme néceſſaires, ſeront réduites ſelon la coutume, avec la liberté audit Dubois de bâtir contre, en rembourſant le mur: quoi faiſant, ſes vues ſeront bouchées.

14. Autre arrêt du 16 mars 1641, rendu en la troiſieme chambre des enquêtes, entre Claude Turpin & conſorts, & meſſire Henri Taconnet, touchant les vues de leurs maiſons, ſiſes au port S. Landry, qui ordonne que les vues en queſtion

ſeront réduites ſelon la coutume, ſi réduire ſe peuvent, ſinon bouchées.

15. Autre arrêt du 22 juin 1651, rendu en la grand'chambre, entre Antoine Riberet & François Milet, touchant leurs maiſons, ſiſes, l'une rue Sainte-Croix, l'autre vieille rue du Temple, ayant droit par partage fait entr'eux en conſéquence de l'acquiſition faite en commun, par lequel partage il eſt porté, que le mur qui ſéparoit la maiſon dudit Milet & la cour dudit Riberet, ſeroit reculé de ce qu'il avançoit de plus que l'alignement du pan du mur de la maiſon dudit Milet, & que les vues & portes qui étoient en ce mur ſeroient bouchées, tellement qu'il n'y aura aucune ſervitude ſur l'un & l'autre héritage deſdits Milet & Riberet. Ledit Milet ayant fait abattre ledit mur, & l'ayant retiré ſur ſon fonds, conformément au partage, en le reconſtruiſant à ſes dépens ſeul, y avoit laiſſé des vues aux termes de la coutume. Riberet s'y étant oppoſé, ſoutenoit que par le partage il ne devoit point y avoir de vues; & Milet ſoutenoit au contraire, qu'il étoit dit par le partage qu'il n'y aura aucune ſervitude ſur l'un & l'autre héritage, & que s'il n'avoit pas la liberté ordinaire en pareil cas, ſon héritage ſeroit aſſervi contre les termes du partage, les vues qu'il avoit laiſſées au mur n'y étant pas pour une perpétuelle demeure, mais juſqu'à ce que le ſieur Riberet ſe rendît le mur commun en bâtiſſant contre; & que, pour ce qui étoit dit par le partage, que les vues & portes qui étoient en l'ancien mur ſeroient bouchées, cela ſe devoit entendre qu'il n'y auroit pas de ſervitude. L'arrêt du 22 juin 1651, porte que les vues en queſtion demeureront en l'état qu'elles ſont, ſi mieux n'aime ledit Riberet rembourſer les charges ſuivant la cou-

mune, c'eſt-à-dire, en bâtiſſant contre, auquel cas ſeront leſdites vues bouchées (e).

16. Autre arrêt du 20 juillet 1651, rendu en la premiere chambre des enquêtes, entre Jeanne Martin, veuve de Nicolas Danet, propriétaire d'une maiſon ſiſe rue Grenata; ladite maiſon faiſant ci-devant partie & diviſée d'avec celle de Jean Tondu. L'acte de partage portant que les vues & portes qui étoient au mur ſéparant les héritages des parties ſeroient bouchées à plein, & qu'il n'y aura aucune vue ni ſervitude; ledit Tondu ayant fait démolir le mur de clôture où étoient les portes & vues, & l'ayant fait reconſtruire & élever au-deſſus, y avoit laiſſé une vue de coutume. La veuve Danet ayant fait plainte & demandé que ſon voiſin fût tenu de boucher cette vue de coutume qu'il avoit laiſſée au mur qu'il avoit fait bâtir à neuf au-deſſus de clôture, au lieu de celui qu'il avoit démoli, où étoient les vues bouchées ſuivant l'ordre du partage, d'autant que ce partage diſoit qu'il n'y devoit avoir aucune vue ni ſervitude audit mur: ledit Tondu

(e) *Si mieux n'aime ledit Riberet rembourſer les charges ſuivant la coutume*, M. Deſgodets a ajouté l'interprétation qui ſuit, en diſant: *C'eſt-à-dire, en bâtiſſant contre, au moyen de quoi leſdites vues ſeront bouchées.* L'arrêt ajoute: *& ſera ledit mur en queſtion commun & mitoyen entre les parties.* Cette interprétation ne me ſemble pas juſte, parce que l'arrêt en prononçant: ſi mieux n'aime ledit Riberet rembourſer les charges qu'il a reçues & payer la moitié de la valeur de ce mur; il n'eſt point queſtion de bâtir dans cet arrêt. Les arrêts qui ont autoriſé ces vues n'ont pas manqué de prononcer, & ſeront leſdites vues bouchées en bâtiſſant contre ce mur. Ainſi, loin que cet arrêt ſoit pour le ſoutien des vues de coutume, il les ſupprime en rembourſant la moitié du mur, & ſe le rendant mitoyen.

ayant répondu pour défenſe, qu'il offroit de boucher leſdites vues, lorſque la demandereſſe voudroit bâtir contre ledit mur, & lui en rembourſer la moitié : par ledit arrêt, ladite Danet a été déboutée de ſa demande, & condamnée aux dépens de la ſentence dont elle avoit appellé, & de la deſcente.

17. Autre arrêt du 17 janvier 1665, rendu entre Pierre Jouannot & Gabriel Malivoire, touchant leurs maiſons, ſiſes à l'entrée du fauxbourg Saint-Antoine; ledit arrêt porte que les vues laiſſées par ledit Malivoire en ſa maiſon, & qui tiroient du jour du côté dudit Jouannot, ſeront réduites aux termes de la coutume, ſinon bouchées, conformément à la ſentence du Prévôt de Paris, du 13 février 1664.

18. De tous les différens arrêts rapportés ci-deſſus, l'on peut inférer que celui des voiſins qui fait conſtruire un mur mitoyen à ſes dépens ſeul, ſoit depuis le bas juſqu'en haut ou au-deſſus du mur de clôture, ou en exhauſſement plus haut que l'héberge de ſon voiſin, a droit d'y laiſſer des vues, ſuivant la diſpoſition de la coutume, dans la portion du mur à lui ſeul appartenante, & que s'il n'y en a pas laiſſé en le conſtruiſant, il peut y faire percer des vues toutefois & quand il lui plaira, aux conditions portés par la coutume, avec clauſes qu'il avertira ſon voiſin, dans le dernier cas, auparavant que de percer ces vues, par une ſimple ſignification, & en rétabliſſant le dommage qu'il lui auroit cauſé par les percemens deſdites vues, ainſi qu'il a été dit ci-devant. Mais il faut toujours obſerver de faire leſdites vues aux termes de la coutume; ſinon le voiſin peut obliger celui qui a laiſſé ou fait percer leſdites vues, de les réduire ſuivant la coutume, &

au cas que leſdites vues ne ſe puiſſent pas réduire aux termes & conditions de la coutume, ledit voiſin eſt en droit de les faire boucher.

19. Il s'enſuit auſſi que le voiſin qui n'a pas d'édifice adoſſé contre le mur mitoyen appartenant à ſon voiſin ſeul, ne le peut pas contraindre à en recevoir le rembourſement pour ſe le rendre mitoyen, en intention d'en faire boucher les vues ou autrement, à moins qu'il ne bâtiſſe & adoſſe un édifice contre ledit mur : & s'il n'en occupe pas toute la hauteur & la largeur, il ne peut pas obliger ſon voiſin à recevoir le rembourſement de ce qui reſtera dudit mur par le deſſus ou par le côté de l'édifice qu'il adoſſera, à l'exception toutefois de la hauteur de clôture que ledit voiſin peut ſe rendre mitoyen, & obliger l'autre voiſin à en recevoir le rembourſement dans ladite hauteur de clôture ; ce qui a été jugé dans le premier cas ci-deſſus, entre le ſieur Perdereau & le ſieur de Bruxelles ; le ſieur Perdereau ayant été obligé, au ſujet du bâtiment que faiſoit faire le ſieur de Bruxelles, de rétablir le mur mitoyen de ſa maiſon, rue de la Lanterne, proche Saint-Bon ; le ſieur de Bruxelles n'ayant pas voulu contribuer à la réfection dudit mur que juſqu'à la hauteur de clôture au droit de ſa cour, le ſieur Perdereau fit faire le ſurplus à ſes dépens, & y fit faire des vues de coutume, & le ſieur de Bruxelles ayant demandé d'être reçu à rembourſer la moitié dudit mur de ce à quoi il n'avoit pas contribué, afin de les faire boucher ; il fut débouté de ſa demande, & il fut ordonné que les vues demeureroient en l'état qu'elles étoient, juſqu'à ce qu'il bâtiſſe contre ledit mur (f).

(f) M. Deſgodets a cité les arrêts qui permettent les

20. Par arrêt du 6 ſeptembre 1625, donné entre les Religieuſes de Sainte-Marie, proche la porte Saint-Antoine, & le propriétaire d'une maiſon ſiſe rue de la Ceriſaie, il a été ordonné qu'une lucarne de cette maiſon qui ſervoit à aller nettoyer les gouttieres & autres utilités, quoiqu'à 3 pieds du mur mitoyen, ſeroit rehauſſée à 7 pieds d'enſeuillement, & garnie d'une fenêtre de bois fermant à clef, laquelle ſeroit entre les mains du maître de la maiſon.

21. Autre arrêt du 18 janvier 1661, qui ordonne qu'une lucarne ſaillante par laquelle on regardoit dans la cour du voiſin, ſeroit bouchée, & qu'il pourroit ſeulement y avoir une fenêtre de fer maillé & verre dormant.

22. Pour expliquer ce que la coutume dit en cet article 200, que les vues de coutume doivent être à 9 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée en terre, quant au premier étage, & quant aux autres étages, de 7 pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée. Par le terme du rez-de-chauſſée, on

vues percées dans les murs non-mitoyens quant à la conſtruction, mais mitoyens quant à leur aſſiette, à l'exception de l'arrêt du 22 juin 1651, qu'il a cru être favorable à ſon ſentiment; mais il a omis un arrêt du 12 juillet 1670, rendu en l'audience de la grand'chambre, à huis-clos, ſur les concluſions de M. Talon, avocat-général, au profit de M. le préſident Perot, par lequel il fut dit que, *le voiſin qui auroit des vues & fenêtres aux us & coutume de Paris, dans un mur à lui ſeul appartenant, ſur le jardin du ſieur préſident Perot, ſeroient & demeureroient bouchées, en rembourſant par ledit ſieur Perot, au voiſin, la ſomme de 2000 livres pour l'eſtimation de la moitié de ce qui n'étoit pas mitoyen, quoiqu'il n'eût pas deſſein de bâtir contre.* Cette déciſion eſt bien préciſe; enſorte qu'il paroîtroit que la juriſprudence auroit changé touchant les vues de coutume; cet arrêt étant poſtérieur à ceux cités par M. Deſgodets.

entend communément le ſol ou le deſſus du pavé des rues, des cours, ou le deſſus du terrein des jardins, chantiers, terres labourables, & autres ſortes de terrein. Et c'eſt ce rez-de-chauſſée que la coutume explique par le terme de rez-de-chauſſée, rez-de-terre. On nomme auſſi le deſſus des aires des planchers des différens étages d'une maiſon, le rez-de-chauſſée de chacun de ces étages, ce que la coutume ſignifie par le terme de rez-de-chauſſée des autres étages.

23. Lorſque la coutume dit 9 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée en terre quant au premier étage, & quant aux autres étages, à 7 pieds au-deſſus du rez-de-chauſſée, les meſures de 9 & 7 pieds ſe doivent entendre être depuis ces différens rez-de-chauſſée, juſqu'au deſſus des appuis ou enſeuillemens des fenêtres, pour vue, que l'on peut faire en ces différens étages, & non de la grandeur des fenêtres ou vues, leſquelles ne ſont pas limitées, & peuvent être ſi hautes & ſi larges que l'on voudra, depuis le deſſus de leurs appuis juſques ſous leur linteau, & entre leur piédroit ou tableau (g).

24. La loi de la coutume, pour les hauteurs des appuis ou enſeuillemens des vues & fenêtres des étages au-deſſus du rez-de-chauſſée, eſt aſſez expliquée, en diſant que les 7 pieds ſe doivent prendre depuis le deſſus de l'aire des planchers, ſoit de plâtre, de carreau, de parquet ou autre matiere, juſqu'au-deſſus des appuis ou enſeuillemens des fenêtres & vues. Mais la hauteur de 9 pieds pour celles de l'étage du bas, qui eſt celui du rez-de-chauſſée, demande une plus ample explication, qui ſe peut néanmoins définir, en

(g) Voyez ce qui a été dit dans les notes ſur l'art. 5 du commentaire du préſent article.

diſant qu'il ne peut pas y avoir moins de 9 pieds depuis le rez-de-chauſſée du deſſus du pavé de la cour ou du jardin de la maiſon du voiſin, ni moins de 7 pieds depuis le deſſus de l'aire du plancher des logemens où ſont les vues, juſqu'au-deſſus de l'appui ou enſeuillement de la fenêtre ou vue : & ces deux meſures doivent être également obſervées, tant d'un côté que de l'autre; parce que ſi la cour de l'héritage où ſont les logemens où l'on fait les vues, étoit plus baſſe que l'aire des logemens, & que l'on prît la meſure de 9 pieds du rez-de-chauſſée de cette cour, les appuis des vues de cet étage ſe pourroient trouver à la hauteur d'accoudoir, & même plus bas, ſelon que l'aire des logemens ſeroit plus élevée que le rez-de-chauſſée de la cour : au contraire, ſi l'on prenoit les 9 pieds du deſſus de l'aire des logemens, & que cette aire fût plus baſſe que la cour ou terrein du voiſin, les appuis des vues ſe trouveroient trop bas par rapport au côté du voiſin; ſi on ſe contentoit auſſi de prendre la hauteur de 9 pieds du rez-de chauſſée de la cour ou du terrein du voiſin, & que l'aire des logemens où ſeroient les vues fût beaucoup plus élevée que le rez-de-chauſſée du voiſin, les appuis des vues ſe pourroient de même rencontrer plus bas que la hauteur d'accoudoir ou d'appui par rapport aux logemens. Ainſi en réglant la hauteur d'appui ou enſeuillement des vues de coutume à n'avoir pas moins de 9 pieds de hauteur du côté du rez-de-chauſſée du voiſin, ni moins de 7 pieds de hauteur du deſſus de l'aire du plancher des logemens, quelque différence de niveau qu'il y ait entre le rez-de-chauſſée des étages des voiſins, les vues ſeront toujours aux termes de la coutume.

25. Quoiqu'il ſoit dit que l'enſeuillement des vues de l'étage du rez-de-chauſſée doit être à 9 pieds de hauteur au-deſſus du ſol, c'eſt ſi le mur n'eſt pas mitoyen à la hauteur de clôture, qui eſt ordinairement de 10 pieds par le côté du voiſin : car il eſt toujours entendu qu'il ne peut pas y avoir des vues en la partie du mur qui eſt commune & mitoyenne aux deux voiſins ; mais ſi le mur appartenoit dès le bas à celui qui a les vues de coutume, les appuis ou enſeuillemens de ces vues ne pourroient pas être plus bas que les 9 pieds preſcrits par l'article 200 de la coutume, à prendre par le côté de l'autre voiſin (h).

(h) Lorſque la coutume de Paris dit : *à 9 pieds de haut au-deſſus du rez-de-chauſſée & terre, quant au premier étage :* l'uſage d'interpréter cet article de la coutume, eſt de dire, que dans l'étage du rez-de-chauſſée, les vues de coutume ne peuvent être qu'à 9 pieds de terre ; c'eſt-à-dire, à 9 pieds du carreau, de l'aire, du plancher, &c. des pieces qu'elles éclairent, & au premier étage au-deſſus, & dans les autres étages, à 7 pieds ; la coutume appellant l'étage du rez-de-chauſſée le premier étage, c'eſt-à-dire, celui qui eſt ſur le ſol.

Nous avons fait voir que la diſpoſition de cet art. 200 ne peut avoir lieu que dans les murs joignans ſans moyen à l'héritage d'autrui ; que c'eſt l'intention de la coutume en cet article, & le ſens dans lequel il doit être entendu ; la coutume s'expliquant nettement & préciſément là-deſſus ; d'où il réſulte que ces ſortes de vues ne pourroient ſe pratiquer que très-rarement : tous les propriétaires des héritages de ville, en cette coutume, étant ou obligés de ſe clorre, ou libres de le faire ; enſorte que ces vues ne pourroient ſe pratiquer que dans le cas où un propriétaire ne ſe ſoucieroit pas de contribuer au mur de clôture, dans les endroits ſujets à clôture, ou dans les endroits où il ne le voudroit pas faire, dans les lieux où on n'eſt point obligé de ſe clorre. La jouiſſance, outre cela, de ces vues, ſeroit très-peu aſſurée ; tous les pro-

priétaires ayant la faculté de pouvoir rendre ces murs joignans ſans moyen à l'héritage d'autrui, communs & mitoyens juſqu'à la hauteur de clôture, quand bon leur ſembleroit : & comme ces murs ceſſeroient de joindre ſans moyen à l'héritage d'autrui, mais anticiperoient deſſus, comme il a été dit ci-deſſus, ils deviendroient pour lors mitoyens, quant à leur aſſiette, & feroient ceſſer le droit de ces vues ſuivant moi.

La hauteur des enſeuillemens ordonnés dans cet article pour les vues, quoique percées au mur joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, ne ſont pas toujours praticables, ſur-tout dans l'étage du rez-de-chauſſée dans lequel il eſt preſcrit de donner 9 pieds d'enſeuillement aux vues percées dans cet étage. Par exemple, ſi l'héritage qui a des vues ſur l'héritage voiſin, eſt 6 pieds plus bas que l'héritage du voiſin, on ne pourroit percer ces vues à 9 pieds d'enſeuillement du rez-de-chauſſée de l'héritage qu'elles éclairent, parce que ces vues ne ſeroient qu'à 3 pieds de hauteur du rez-de-chauſſée du voiſin; ce qui expoſeroit ce voiſin à être vu dans ſon héritage; ce qui eſt contre la diſpoſition de la coutume, qui n'a fixé ces hauteurs d'enſeuillement que pour empêcher le voiſin d'être vu chez lui.

Et en ſuppoſant que ces vues de coutume puſſent avoir lieu dans un mur en ſur-élévation au-deſſus d'un mur de clôture mitoyen : la hauteur des enſeuillemens fixée par la coutume pour ces vues, ne pourroit avoir lieu en tous les cas, ſur-tout au rez-de-chauſſée.

Car premiérement, ſi les héritages qui ſe joignent ſont d'un même ſol, c'eſt-à-dire, ſi les terreins de ces héritages ſont de niveau, on ne pourra percer des vues de coutume ſur un de ces héritages à 9 pieds d'enſeuillement, vu que la hauteur de clôture eſt de 10 pieds, & qu'on ne peut percer de ces vues en mur mitoyen.

Secondement, ſi le terrein d'un voiſin ſur lequel l'autre voiſin voudroit prendre des vues de coutume, étoit, par exemple, plus haut que l'autre de 6 pieds, le propriétaire de l'héritage le plus bas ne pourroit avoir des vues de coutume, qu'en les perçant à 16 pieds de hauteur de ſon rez-de-chauſſée, ne pouvant les ouvrir qu'au-deſſus de la clôture de ſon voiſin; ſi le terrein du voiſin avoit été encore plus haut, il auroit fallu de même élever l'enſeuillement des vues plus haut.

26. Lorſque les vues de coutume ſervent à éclairer des eſcaliers, & que les rampes des marches ſont au long du mur où ſont les vues, on doit à chaque étage prendre la hauteur des enſeuillemens ou appuis des vues de deſſus de la plus haute marche, qui eſt au droit du deſſous de la largeur de la vue rampante comme les marches ; enſorte qu'il y ait au droit du deſſus de chaque marche, juſqu'au-deſſous de l'enſeuillement & appui de la vue, la hauteur marquée par la coutume.

27. Les lieux ſupérieurs, comme terraſſes, galeries, balcons & autres à découvert, adoſſés contre les murs mitoyens, leſquels ne ſervent point de logement, doivent être clos de murs ou cloiſons du côté des maiſons & héritages voiſins, du moins juſqu'à la hauteur de 7 pieds au-deſſus de l'aire des planchers, quand même ces lieux tireroient leur jour du côté ou du deſſus des toits des maiſons voiſines : & ſi ces lieux étoient ouverts, on ſeroit obligé d'y mettre des barreaux de fer & verres dormans ; enſorte que le vuide entre le haut du mur & le deſſous de leurs toits, ſoit réputé être une vue.

Il pourroit auſſi ſe trouver des cas ou il ne ſeroit pas poſſible d'ouvrir des vues de coutume à 7 pieds d'enſeuillement du rez-de-chauſſée du premier étage au-deſſus de celui du rez-de-chauſſée. Exemple, ſi le rez-de-chauſſée de l'héritage ſur lequel on voudroit prendre ces vues étoit plus haut de 10 pieds que celui qui voudroit avoir ces vues, le mur étant mitoyen juſqu'à hauteur de clôture, ces vues ne pourroient commencer à être percées qu'à 20 pieds de hauteur du rez-de-chauſſée de l'héritage le plus bas : ſi l'étage du rez de chauſſée avoit 10 pieds de hauteur, & l'épaiſſeur du plancher un pied, on ne pourroit prendre cette vue qu'à 9 pieds d'enſeuillement au-deſſus du plancher de l'étage au-deſſus de celui du rez-de-chauſſée.

28. M. Auzanet dit ſur cet art. 200 de la coutume, que l'on peut avoir des vues ſur un cimetiere voiſin, ſans obſerver les hauteurs preſcrites par la coutume; mais il faut qu'il y ait fer maillé & verre dormant; & ce faiſant, on ne peut pas contraindre celui qui a les vues, de les réduire à la hauteur preſcrite par la coutume. Ainſi jugé pour le cimetiere des Saints-Innocens, par arrêt du dernier juin 1622 (i).

29. Si l'un des voiſins avoit des vues de coutume en un mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, ſoit que le fond de l'épaiſſeur du mur fût tout entier ſur ſon héritage, ou que l'épaiſſeur du mur fût ſur un fonds mitoyen, c'eſt-à-dire, moitié ſur chacun de ces deux héritages, l'autre voiſin pourroit faire conſtruire un autre mur ſur ſon propre fonds, & à ſes dépens ſeul, joignant ſans moyen contre le mur où ſeroient les vues appartenantes à ſon voiſin, & par ce moyen boucher les

(i) M. Auzanet dit, qu'il a été ainſi jugé au ſujet du cimetiere des Saints-Innocens, & ajoute qu'il faut qu'il y ait fer maillé & verres dormans, fondé ſur la déciſion d'une même queſtion, qui a été jugée & décidée en l'audience de la grand'chambre, ſur les concluſions de M. l'avocat-général Talon, par arrêt du dernier juin 1622, entre les marguilliers de Saint-Euſtache & le commiſſaire Batennier, dans lequel il eſt dit, que ces vues n'ont pas beſoin d'être réduites à la hauteur de coutume, les trépaſſés n'ayant pas les mêmes paſſions & affections que les hommes vivans, qui n'aiment point que leurs occupations ordinaires ſoient connues; mais qu'il étoit néceſſaire qu'il y eût fer maillé & verres dormans, pour empêcher de jetter des immondices dans les cimetieres, & d'interrompre les prieres qui s'y font. Il y a pluſieurs cimetieres à Paris, ſur leſquels les voiſins ont des vues droites ſans fer maillé ni verre dormant; ce qui peut être par tolérance.

vues de l'autre, ſans que celui qui auroit les vues puiſſe faire percer au travers du nouveau mur, pour redonner de la lumiere à ces anciennes vues. Mais celui qui feroit faire ce ſecond mur, ſeroit tenu de le faire aſſez épais & ſolide pour ſe pouvoir ſoutenir ſeul ſans s'appuyer, ni avoir aucune liaiſon avec l'ancien mur de ſon voiſin, ce ne pourroit pas être un ſimple contre-mur. Dans ce cas, l'autre voiſin pourroit, s'il le jugeoit à propos, faire démolir ſon ancien mur où étoient les vues, s'il y en avoit, bâti de toute ſon épaiſſeur ſur ſon propre fonds, & ſe rendre le nouveau mur mitoyen, en rembourſant à l'autre la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre ſur lequel il ſeroit bâti, ſuivant l'art. 194 de la coutume de Paris (k).

(k) Mais en ſe rendant ce nouveau mur mitoyen par la démolition de ſon ancien mur, il ne pourroit recouvrer ſes vues, vu qu'il ne pourroit acquérir que la moitié, & non le tout.

ARTICLE 201.

Ce que c'eſt que fer maillé & verre dormant.

FER maillé eſt treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous ſens : & verre dormant eſt verre attaché & ſcellé en plâtre, qu'on ne peut ouvrir.

Conférence de l'article 201 *dans celle de l'article* 200.

Explication.

1. Lorſque cet article 201 de la coutume dit, fer maillé, c'eſt treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous ſens; il faut entendre que fer maillé eſt une grille de petit fer carillon, qui ne peut avoir moins de ſix lignes de groſſeur, compoſée de montans & traverſes croiſées, formant des trous quarrés, que l'on nomme *maillés*; & chaque trou ou maille ne peut avoir plus de quatre pouces de vuide, tant de hauteur que de largeur. Ces grilles peuvent être faites de fer quarré, par montans & traverſes, entaillés moitié par moitié, aſſemblés l'un dans l'autre, & goupillés enſemble, & chaque aſſemblage avec de petits goujons de fer rivés des deux côtés, ou bien de fer arrondi, les montans enfilés dans des trous percés au travers des traverſes, ou les traverſes enfilées dans les montans.

2. Les grilles de barreaux de fer de gros carillon de neuf à dix lignes de gros, ſont tolérées, étant eſpacées à quatre pouces de vuide d'un barreau à l'autre, enfilés dans une traverſe de fer per le milieu de la hauteur, ſi la baie de la vue eſt petite, ou dans deux ou trois traverſes ſur la hauteur, ſi la baie eſt haute; enſorte qu'il n'y ait pas plus de cinq pouces de diſtance d'une traverſe à l'autre : néanmoins le voiſin peut obliger celui à qui ſont les vues, d'y mettre une grille de fer maillé, ſuivant cet article 201 de la coutume.

3. Si les barreaux de fer étoient eſpacés à cinq pouces de vuide entre deux barreaux, on ſeroit

contraint, outre les barreaux, d'y mettre au derriere un treillis de gros fil de fer dans toute la largeur & hauteur de la baie, pour empêcher que l'on ne puiſſe rien jetter au travers, à cauſe de la grande diſtance qui ſeroit entre les barreaux; ce qui tiendroit lieu d'une grille de fer maillé.

4. Les grilles, tant de fer maillé qu'à barreaux de fer, doivent être attachées & ſcellées en plâtre par chacun des bouts des montans, traverſes & barreaux, dans l'épaiſſeur du mur; enſorte qu'elles y ſoient dormantes, & ne ſe puiſſent ouvrir. Si les murs auxquels ſont les vues, ſont bâtis ſur un fonds mitoyen, c'eſt-à-dire, que la moitié de leur épaiſſeur ſoit ſur l'un des héritages, & l'autre moitié ſur l'autre héritage, alors les grilles & barreaux doivent être ſcellés préciſément dans le milieu de l'épaiſſeur des murs; mais ſi le mur eſt de toute ſon épaiſſeur ſur le fonds de l'héritage, celui à qui ſont les vues pourroit faire placer les grilles & barreaux de fer plus près du parement du mur, vers le côté de ſon voiſin, à condition qu'il reſteroit de l'épaiſſeur du mur ſuffiſamment pour en bien faire les ſcellemens.

5. Les feuillures, embraſures & claies de vues, ſe peuvent faire d'après le derriere des grilles ou barreaux de fer immédiatement, & on ne peut faire les évaſemens ſi grands que l'on veut.

6. Lorſque l'on met un chaſſis de bois aux vues, il peut être à carreaux ou panneaux de verre; il doit être arrêté avec des pattes ſcellées en plâtre dans le mur, pour ne ſe pouvoir ouvrir ni ôter: à ce ſujet, les feuillures du chaſſis, pour recevoir le verre, doivent être par le dedans, afin de pouvoir ôter le verre pour le laver: c'eſt pourquoi on y peut mettre un panneau

de verre ſans chaſſis, attaché avec du clou & ſcellé avec du papier, & il ſera réputé être verre dormant ſcellé en plâtre, de même que les panneaux & carreaux de verre qui ſont attachés avec des pointes, & ſcellés avec du papier ſur le chaſſis de bois; leſdits chaſſis de bois ou ſimples panneaux de verre peuvent être mis joignant les grilles & les barreaux de fer par le dedans.

7. A l'égard des vues de ſervitude qui ſont aux murs ſéparant deux maiſons ou héritages, lorſqu'il n'eſt point marqué dans le titre de ces vues, s'il y aura des grilles de fer maillé ou à barreaux & du verre dormant, aux termes de cet article 201, ou s'il n'y en aura pas; l'on doit y mettre des grilles de fer maillé ou à barreaux & du verre dormant, aux termes de cet article 201. Ainſi jugé par l'arrêt du 17 avril 1605, rapporté ci-devant ſur l'article 199, entre Claude de la Dehorts & M. Liquart, par lequel il eſt ordonné que les vues de ſervitude ſeroient garnies de fer maillé & verre dormant, quoiqu'il n'en fut pas fait mention dans le titre.

8. Par autre arrêt du 7 mai 1649, il eſt ordonné que les anciennes vues où il n'y avoit point de garnitures de fer, ſeroient garnies de barreaux de fer montans & traverſans, enſorte que les eſpaces ſoient de demi-pied ſeulement aux étages hauts. Le prononcé de ce dernier arrêt ne s'explique pas aſſez clairement; l'on peut entendre que c'étoit d'anciennes vues de ſervitude; & par le terme de barreaux montans & de traverſans, on comprend des grilles de fer maillé, & l'eſpace de demi-pied ſe pouvant appliquer, tant entre les traverſans qu'entre les barreaux du milieu de l'un au milieu de l'autre.

9. Cet

9. Cet article 201 de la coutume, & le précédent 200, ſont judicieuſement établis, parce que celui qui a ces vues, voit & reçoit le jour & la lumiere en ſa maiſon, & l'autre d'où les vues & fenêtres prennent le jour, n'en reçoit aucune incommodité, parce que les hauteurs de 9 & de 7 pieds d'enſeuillemens ou appuis ſont au-deſſus de la hauteur de l'homme; enſorte que l'on ne peut rien voir chez lui, & que le verre dormant ſcellé en plâtre, & les grilles de fer maillé, empêchent qu'on puiſſe jetter quelque choſe ſur ſon héritage (1).

(1) Voyez ce qui a été dit dans les notes des articles 199 & 206.

Ces vues occaſionnent des difficultés continuelles entre les voiſins. Peu de ceux qui jouiſſent de ces vues, ſe renferment dans les diſpoſitions de cet article 201; les uns diminuent l'enſeuillement de ces vues, pour profiter davantage de la lumiere; les autres n'y mettant point de verres dormans, mais des chaſſis ouvrans pour pouvoir donner de l'air aux endroits qu'elles éclairent; les autres eſpaçant les barreaux de fer plus qu'il n'eſt preſcrit par cet article, pour avoir d'autant plus de jour, les barreaux ſerrés offuſquant davantage ces vues. Ces ſortes de vues ſont des ſources à procès entre les propriétaires.

ARTICLE 202.

Diſtance pour une vue droite & baie de côté.

AUCUN ne peut faire vue droite ſur ſon voiſin, ni ſur place à lui appartenante, s'il n'y a ſix pieds de diſtance entre ladite vue & l'héritage du voiſin, & ne peut avoir

baie de côté, s'il n'y a deux pieds de diſtance.

Conférence de l'article 200.

Calais, 188, comme à Paris.

Reims, 352 : Si aucun ayant maiſon, fait à côté ſaillies & fenêtres, les voiſins qui bâtiront à côté pourront étouper leſdites fenêtres. Art. 356 : Si un homme édifie entiérement ſur ſon héritage, tellement que l'égoût de ſon toit choit ſur le ſien, il peut faire en ſon édifice tant de vues, clairées & fenêtres que bon lui ſemble. Art. 357 : Et ne pourra ledit voiſin offuſquer ou du tout empêcher leſdites vues ni fenêtres, & bâtir à l'endroit d'icelles à plus près que deux pieds & demi.

Lille, art. 229 : Un héritier peut édifier ſur ſon héritage tel édifice que bon lui ſemble, pour empêcher les vues de ſon voiſin ou autrement, s'il n'y a titre au contraire.

Lorraine, tit. 14, art. 1 : Chacun peut dreſſer vue ſur ſoi, n'y eût-il héritage plus que pour le tour du ventillon (contrevent), & le voiſin peut bâtir ſur ſon héritage au préjudice de telles vues, laiſſant la place dudit tour libre. Art. 2 : Droit de vue ſur la maiſon du voiſin au-deſſous du toît, ſe preſcrit par trente ans ; celle au-deſſus ne peut empêcher le voiſin d'édifier à ſon préjudice.

Anjou, 455 : On peut faire vue ſur ſoi, n'y eût-il que demi-pied à y voir. Maine, 463, de même. Grand-Perche, 217, demande un pied.

Explication.

1. Il y a quatre ſortes de vues qui prennent leur jour du côté des héritages voiſins, ſavoir ; 1. Celles que l'on nomme lumiere ou vue de coutume, en un mur joignant ſans moyen à l'héritage voiſin, ſelon l'article 202. 2. Les vues de ſervitude. 3. Les vues droites. Et 4. Les baies de côté contenues en cet article 202. Il eſt à remarquer que les trois dernieres peuvent avoir par titre, un droit d'un eſpace de grande étendue pour leur conſerver le jour & la vue, même ſur pluſieurs héritages, alors on les nomme vue de proſpect.

2. Lorſque cet article 202 de la coutume traite des vues droites & des baies de côté, ce ſont des fenêtres ou vues libres, dont l'appui eſt à hauteur d'accoudoir, & même plus bas, avec chaſſis ouvrant & fermant, ou toute ouverte ſans chaſſis.

3. Une vue droite eſt, lorſqu'elle regarde en face ſur l'héritage du voiſin, c'eſt-à-dire, que le mur où eſt la vue, eſt parallele au mur mitoyen qui ſépare les héritages; & baie de côté eſt, quand la vue eſt placée en un mur qui eſt de côté en retour d'équerre au mur mitoyen.

4. La diſtance de 6 pieds preſcrite par cet article 202 de la coutume, entre les vues droites & l'héritage voiſin, ſe doit prendre de la face du dehors du mur ou pan de bois où eſt la vue, juſqu'à la ligne qui ſépare l'héritage de celui qui a la vue, d'avec l'héritage de ſon voiſin, c'eſt-à-dire, que s'il y a un mur qui les ſépare, & que ce mur ſoit mitoyen, la diſtance de 6 pieds ſe prendra du milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen: mais ſi ledit mur de ſéparation n'eſt pas mitoyen, & qu'il ſoit ſans moyen joignant l'héritage voiſin, & conſtruit ſur le fonds propre de celui qui a la vue droite, la diſtance de 6 pieds ſe prendra du parement de dehors dudit mur qui regarde l'héritage voiſin; & au contraire, ſi le mur de ſéparation appartient & eſt conſtruit ſur le fonds ſeul du voiſin, la diſtance de 6 pieds ſe prendra du parement du dedans dudit mur du côté qui regarde la vue droite.

5. Les baies de côté ſe doivent entendre avoir l'arrête du dehors du tableau de leur piédroit éloigné de la ligne qui ſépare les deux héritages, de 2 pieds, & la largeur de la baie au-delà, c'eſt-à-dire, à 2 pieds du milieu de l'épaiſſeur du mur s'il eſt mitoyen, ou à 2 pieds du parement qui regarde le voiſin, s'il n'eſt pas mitoyen & ſoit conſtruit ſur le fonds de celui à qui appartient la baie; ou enfin à 2 pieds de diſtance du parement du côté dudit mur qui regarde la vue, s'il appartient à celui qui a l'héritage voiſin, & ſoit ſur ſon fonds.

6. Par arrêt du 23 février 1651, entre le ſieur Pilon & le ſieur le Camus, touchant leurs maiſons, ſiſes proche la croix du Trahoir; il eſt dit, que la diſtance pour la baie de côté ſe prendra du milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen.

7. La même choſe a été jugée pour les vues droites, par une ſentence des requêtes du palais, confirmée par arrêt du 27 août 1661, rendu entre la veuve Duval & Jacques le Breton, touchant leurs maiſons ſiſes à Paris, l'une rue Montmartre, & l'autre rue des Jardins; ledit le Breton ayant fait édifier ſon eſcalier, n'y ayant point 5 pieds du devant du mur dudit eſcalier juſqu'au point du milieu du mur mitoyen : l'arrêt ordonne que ledit le Breton retirera ſon eſcalier, ou garnira les baies de cet eſcalier de fer maillé & verre dormant.

8. Par rapport fait par Ponſart, expert-maçon; entre les ſieurs Herbain & Chavanon, touchant un mur qui ſéparoit leurs cours, lequel ne devoit point être élevé, ledit Herbain ayant fait élever un bâtiment à 6 pieds près du point milieu dudit mur mitoyen, & d'autant que par titre il étoit dit que ce mur ne ſeroit point élevé pour conſerver ce jour aux maiſons des parties, ledit Chavanon ſoutenoit que l'on ne pouvoit pas conſtruire le bâtiment ſi proche dudit mur. Par ſentence arbitrale, rendue par meſſieurs de Montaulon, Lambin, Lautre, de Launot & Raquenol, ce rapport, qui portoit que ledit Herbain avoit pu bâtir, fut confirmé.

9. Lorſque le mur de face ſur la cour d'une maiſon qui fait un angle fort aigu avec le mur de clôture qui ſépare cette cour de la cour au jardin & héritage du voiſin, ſi celui à qui eſt ladite maiſon y veut faire des vues à hauteur d'accoudoir, il ne

doit point y avoir moins de 6 pieds de diſtance entre la ligne qui ſépare les deux héritages & le devant de la vue, pris d'équerre à la face du mur où eſt la vue, ni moins de 2 pieds pris de côté par une ligne d'équerre au mur mitoyen.

10. L'on ſuppoſe en tout ce qui eſt expliqué ci-deſſus pour les diſtances des vues droites & des baies de côté, que le mur qui ſépare les deux héritages eſt plus bas que les vues : car ſi ce mur étoit plus élevé que les vues, il ſeroit libre de faire ces vues plus près dudit mur, que les diſtances marquées par la coutume, puiſque la hauteur du mur empêcheroit que l'on regardât ſur l'héritage voiſin ; & les baies de côté pourroient être à 6 pouces près du mur de ſéparation, ſoit qu'il fût mitoyen ou non, & les 6 pouces que le piédroit auroit de ſaillie ou doſſeret, ſuffiroient pour porter les linteaux ou le ſommier de la baie.

11. S'il arrivoit que celui qui a les vues droites ou baies de côté fût propriétaire, tant du mur de ſéparation des héritages, que du fonds de ce mur, & qu'il eût pris les diſtances marquées par la coutume du parement du dehors dudit mur qui regarde le côté de l'héritage de ſon voiſin, & que par la ſuite ledit voiſin payât la moitié dudit mur ou de ſon fonds pour ſe le rendre mitoyen, ſuivant l'article 194 de la coutume, la ligne de ſéparation des héritages deviendroit le milieu de l'épaiſſeur dudit mur, & les vues droites & baies de côté ſe trouveroient pour lors être plus proches de l'héritage du voiſin, qu'il n'eſt marqué par l'article 202 de la coutume : en ce cas, les vues doivent reſter en l'état qu'elles ſont, tant que l'édifice & les murs où elles ſont faites ſubſiſteront : mais ſi par la ſuite on vient à démolir

& refaire leſdits murs, leſdites vues droites & baies de côté ſeront remiſes ſuivant les diſtances marquées par la coutume, à moins qu'il n'y eût un titre qui eût accordé le contraire, en rendant mitoyen le mur de ſéparation (a).

12. Si l'un des voiſins avoit des baies de côté qui fuſſent plus près que de 2 pieds de l'héritage de l'autre voiſin, pour ſe ſervir de ces vues ſans y rien changer, il pourroit faire une aile de mur au-deſſus du mur de clôture, joignant en retour le mur où ſeroient les vues, en donnant à ladite aile 2 pieds de largeur ou ſaillie au droit de la plus haute vue, & par ce moyen il ſuffiroit de 6 pouces de doſſeret entre l'arrête du piédroit de la vue & le mur mitoyen, pour recevoir la portée des linteaux, ou le ſommier de la plate-bande de la vue, ſi elle étoit en pierre.

13. Les diſtances de 6 pieds entre les vues droites & l'héritage voiſin, & de 2 pieds pour les vues & baies de côté, doivent être obſervées

(a) Pour conſerver ces vues en l'état qu'elles ſeroient, il faudroit faire donner, par celui qui ſe rend ce mur mitoyen, une reconnoiſſance, comme il n'a acquis la mitoyenneté de ce mur que depuis la conſtruction des édifices qui ont des vues droites du côté de ſon héritage, parce qu'il pourroit arriver qu'après un laps de tems conſidérable, l'on demandât la réduction de ces vues, ſuivant la coutume, en ſuppoſant que ce mur auroit toujours été mitoyen : ce qu'il ſeroit en droit de refuſer, la coutume permettant à un propriétaire de ſe rendre mitoyen le mur joignant ſon héritage qui auroit été bâti par ſon voiſin ; & dans ce cas, celui qui ſe ſeroit rendu ce mur mitoyen, pourroit forcer l'ancien propriétaire du mur à démolir le mur de face, où il auroit des vues droites, ou à les réduire en vues de coutume, parce que l'ancien propriétaire du mur devoit prévoir que ce mur ne lui appartiendroit en entier qu'autant de tems que ſon voiſin le voudroit.

tant à la campagne qu'aux villes; & à l'égard de toutes ſortes d'héritages voiſins clos de murs, de telle grandeur qu'ils puiſſent être, & à quelques uſages qu'ils ſoient appliqués, ſoit vignes, terres labourables, prés, bois & autres; mais en campagne, lorſque les héritages ne ſont pas clos ni enfermés de murs ou de haies, ni autrement, & qu'ils ſont ruraux, le voiſin peut avoir des vues droites en un mur à lui appartenant, joignant ſans moyen leſdits héritages ruraux qui ne ſont ni clos ni enfermés; car en ce cas, l'héritage étant ouvert à chacun, il ne ſembleroit pas raiſonnable d'empêcher le propriétaire d'une maiſon voiſine d'y avoir des vues. Ainſi jugé par arrêts des 24 mars & 20 août 1668, entre les nommés Delaforeſt & Leroy, dont les héritages étoient ſitués en un des fauxbourgs de Lyon. Ils y avoient leurs vignes ſéparées par un mur, qui étoit ſur le fonds dudit Delaforeſt, & entretenu aux dépens dudit Leroy. Delaforeſt ayant fait bâtir un pavillon ſur le mur de ſéparation, avec des vues qui regardoient ſur les vignes de Leroy, ledit Leroy prétendoit que ledit Delaforeſt n'avoit pas pu s'aider dudit mur, ſuivant un titre du 2 mai 1627. Delaforeſt gagna ſa cauſe, ſuivant ſes offres, de payer le droit de mur. Ledit Leroy demanda que le bâtiment demeurant, il falloit du moins retirer les vues qui donnoient ſur les maiſons & héritages qui lui appartenoient. Delaforeſt, au contraire, ſoutenoit que ſes vues ne regardoient que les vignes de Leroy, ſa maiſon en étant éloignée, & même couverte par des arbres. Par l'arrêt du 24 mai 1668, ledit Delaforeſt fut envoyé abſous de ſa demande, en payant le droit du mur, par la raiſon de l'appui pris ſur la muraille; ce qui fut

confirmé par autre arrêt du 10 août 1668.

14. Les terraſſes, balcons, lucarnes, & tous lieux élevés plus haut que le mur de clôture qui ſépare deux héritages voiſins, d'où l'on peut voir ſur l'héritage de ſon voiſin, doivent être réglés ſelon cet art. 202 de la coutume, à l'égard des diſtances; & aux balcons, les diſtances ſe doivent prendre du dehors de l'appui de fer ou de la baluſtrade, ſi elle eſt de pierre ou de bois; enſorte qu'un balcon qui auroit beaucoup de ſaillie hors le mur où il ſeroit placé, ſi ce mur étoit aboutiſſant en retour du mur de ſéparation des héritages, le côté de ce balcon ſeroit en vue droite ſur l'héritage voiſin, & ne pourroit pas être plus près de 6 pieds de la ligne qui ſépare les héritages, quoique la fenêtre ou la porte qui ſortiroit ſur le balcon fût baie de côté.

15. Lorſque l'héritage où ſont les vues droites, eſt ſéparé de l'héritage voiſin par rue ou chemin public qui eſt entre deux, quoique la rue ou le chemin ait moins de 6 pieds de largeur, les vues droites ſe peuvent faire & ſubſiſter, encore qu'il n'y ait pas 6 pieds de diſtance entre les vues & l'héritage voiſin vis-à-vis, parce qu'on peut avoir des vues ſur une rue ou un chemin public.

16. Aux fenêtres & vues que l'on fait aux murs de face ſur les rues & voies publiques, il n'eſt pas néceſſaire d'obſerver qu'il y ait 2 pieds de diſtance entre l'arrête du tableau de la fenêtre & le point de la ligne qui ſépare les héritages & maiſons voiſines; & il ſuffit que le tableau du piédroit de la fenêtre faſſe 6 pouces de doſſeret d'après le parement du mur mitoyen, du côté de la baie, pour en porter les linteaux ou ſommier de la plate-bande ou ceintre du haut. La

raiſon eſt que les rues, étant des lieux publics, ne ſont point aſſujetties aux voiſins; & c'eſt à celui qui ſe trouvera incommodé de la proximité de la vue de l'autre, à faire ſur lui ce qu'il jugera néceſſaire pour s'en garantir.

17. Les cimetieres ſont une eſpece de lieux publics, & perſonne n'a intérêt de ſe plaindre des vues qui y regardent : néanmoins on eſt tenu d'y mettre des grilles de fer maillé & verre dormant, pour ôter la liberté d'y jetter des immondices, & de faire paroître des actions indécentes lorſque l'on fait les prieres pour les morts. Ainſi jugé par arrêt du 17 janvier 1709, pour le cimetiere des ſaints-Innocens, & par un autre arrêt du dernier juin de la même année, pour le cimetiere de ſaint-Euſtache.

18. Lorſque l'un des voiſins a par titre en un mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, des vues droites & baies de côté, dont les hauteurs d'enſeuillement, largeurs & diſtances ſont ſtipulées en une maiſon dont les étages ſont bas, & que les faiſant abattre, il les faſſe rétablir avec des étages plus élevés; il peut & doit remettre les enſeuillemens & appuis deſdites vues à la même hauteur des aires des nouveaux planchers qu'ils étoient au-deſſus des anciens, en obſervant de donner la même ſituation aux vues à l'égard de leurs anciennes largeurs & diſtances. La raiſon eſt que, ſi l'on obſervoit les mêmes hauteurs d'enſeuillement ou appui de vues par rapport au rez-de-chauſſée ou ſol des héritages, il ſe pourroit faire que les appuis ſe trouveroient au niveau des aires des planchers, & ſeroient en façon de croiſées en balçons; & en les élevant à proportion des croiſées des nouveaux étages, le voiſin en eſt moins incom-

modé. Mais ſi au contraire on faiſoit les étages plus bas qu'ils étoient anciennement, on ne pourroit pas rabaiſſer les appuis des vues plus bas qu'ils étoient par rapport au rez-de-chauſſée ou ſol de l'héritage du voiſin, parce qu'autrement ce ſeroit en augmenter la ſervitude. Dans les différens cas ci-deſſus, celui qui a droit d'avoir des vues ſur ſon voiſin, ne peut pas, en refaiſant le mur à lui ſeul, y faire d'autre vues de ſervitude que celles qui ſont ſpécifiées dans le titre; & il ne les peut pas auſſi faire plus larges ni les changer de diſtance (b).

(b) Dans l'un & l'autre des cas propoſés dans cet article 18, je penſe qu'on ne peut changer les hauteurs & largeurs de ces vues par rapport à l'héritage aſſervi; que ces vues peuvent bien être diminuées par celui qui en jouit, mais qu'il ne peut les changer de place; ce qui arriveroit ſi le propriétaire des vues venoit à changer la hauteur des planchers de ſa maiſon, & qu'il lui fût permis de changer l'enſeuillement de ces vues de ſervitude. Ces vues aſſujettiſſent en quelque maniere les planchers de l'édifice qu'elles éclairent. Si, par exemple, ces vues étoient à hauteur d'appui ordinaire, qui eſt à 2 pieds & demi ou 3 pieds au-deſſus du plancher, le propriétaire de ces vues pourroit moins laiſſer de hauteur d'appui; il pourroit relever ſes planchers de maniere qu'il n'y eût qu'un pied d'appui, ou plus ou moins, comme il le jugeroit à propos. Mais ſi l'enſeuillement de ces vues étoit fixé du deſſus des planchers, il ne pourroit que baiſſer les planchers, & non les hauſſer; & s'il avoit de ces vues à tous les étages, il n'en pourroit changer les hauteurs des planchers, à moins qu'il n'en ſupprimât quelques-unes. Ainſi dans les rapports qui ſe font pour conſtater des vues de ſervitude, lorſqu'il s'agit de reconſtruire les édifices qui jouiſſent de ces vues, non-ſeulement il faut marquer toutes les hauteurs & largeurs de ces vues par rapport à l'héritage aſſervi, mais il faut encore conſtater les enſeuillemens du deſſus des planchers de la maiſon qui en jouit, & conſtater la hauteur des planchers, pour dans la reconſtruction avoir les égards marqués ci-deſſus.

19. Celui qui a des vues de ſervitude en un mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, les peut faire croître & agrandir ſur leur hauteur, en obſervant ſeulement leur anciennes largeurs & hauteurs d'enſeuillement ou appui, par la raiſon que, quand même il n'y auroit point de vues par titre de ſervitude, celui à qui le mur appartient ſeul y pourroit faire des vues de coutûme, dont la hauteur n'eſt point limitée; & qu'ainſi, en faiſant les vues de ſervitude plus grandes ſur leurs hauteurs, ce qu'on les croîtra en hauteur, ſera dans le même cas que les vues de coutume, d'autant plus que ce n'eſt pas la hauteur de la baie qui incommode le voiſin, mais ſeulement la hauteur des appuis, à prendre du deſſus des aires des planchers, d'où l'on peut regarder ſur ſon héritage (c).

(c) Le ſentiment de M. Deſgodets, dans cet article, ſouffre encore difficulté, & ne me paroît pas pouvoir ſe ſoutenir: la raiſon eſt, que le haut d'une vue de ſervitude peut nuire au voiſin, auſſi bien que le bas de cette vue en ſon enſeuillement. Cet exhauſſement de ces vues peut être d'un plus déſagréable aſpect du côté du voiſin: ces vues peuvent détruire quelque décoration que le voiſin auroit faite ſur ce mur pour diminuer la difformité de ces vues: en hauſſant ces vues, elles peuvent être aſſez hautes pour permettre, à l'aide d'une échelle, de voir ce qui ſe paſſe dans un appartement qui leur ſeroit oppoſé; ce qui, avant cet exhauſſement, pouvoit n'être pas poſſible. M. Deſgodets convient qu'on ne peut pas élargir ces vues: il n'y a pas plus de raiſon pour que l'on les puiſſe hauſſer. Ces vues limitées par hauteurs & largeurs, aſſujettiſſent les propriétaires des vues à ne pouvoir les faire plus grandes, quoiqu'elles ſoient dans un mur appartenant entiérement au propriétaire des vues, & que ce mur ſoit aſſis de toute ſon épaiſſeur ſur ſon terrein. Si le propriétaire d'un mur peut y percer des vues de coutume, dans le cas dont il s'agit, il ne pourroit ſe prévaloir de ce droit; mais auſſi il auroit l'avantage que

20. De cet article 202 de la coutume, il s'enſuit que ſi un des voiſins avoit par titre une ou pluſieurs vues droites dans le mur mitoyen qui regardaſſent du côté de l'héritage de l'autre voiſin, le dernier ne pourroit pas bâtir un édifice en face, plus près de 6 pieds du parement du mur où ſeroient les vues, quoique le terrein entre deux fût à lui; & il ne pourroit point auſſi adoſſer d'édifice contre ledit mur mitoyen, plus haut que l'enſeuillement ou appui de la vue la plus baſſe, ni rien faire qui ſoit plus élevé que ledit appui, juſqu'à 6 pieds de diſtance du parement dudit mur mitoyen où ſeroit la vue; comme auſſi il ne pourroit pas faire d'édifice en retour en aile, joignant ledit mur mitoyen plus près de 2 pieds de l'arrête du tableau du piédroit deſdites vues de ſervitude; & au mur dudit édifice en aile, il ne pourroit pas y faire des vues plus près de 2 pieds de la face du mur où ſeroient les vues de ſervitude. Ainſi jugé par arrêt du 30 mars 1627, rendu entre Laurent Guerin & Catherine Malfort, touchant leurs maiſons ſiſes rue de la Harpe, devant la rue de la Parcheminerie, par lequel il eſt dit que led. Guerin ne pourra approcher ſes cabinets plus proche de 2 pieds de la fenêtre qui eſt au mur de la maiſon de ladite Malfort, & que les vues qu'il aura dans leſdits cabinets ſeront à pareille diſtance de 2 pieds de la face dudit mur où eſt la vue; ce qui a été confirmé par un autre arrêt du 17 mai 1653, entre les ſieurs Heliot & Leger, en autoriſant les bâtimens à 2 pieds de chacun côté, & à 6 pieds du devant des vues, quoiqu'elles fuſſent par titre.

le voiſin ne les pourroit boucher en bâtiſſant contre ce mur.

21. Les voiſins qui doivent ſouffrir des vues qui ſont de droit de proſpect par titre, ne peuvent rien élever ni rien mettre ſur leurs héritages, qui puiſſe empêcher la vue de la perſonne, étant ſur l'aire au rez-de-chauſſée des lieux où leſdites vues ſervent, ou étant appuyée ſur l'appui deſdites vues ou fenêtres (d).

22. Il ſe trouve des vues dans la campagne qui ont plus d'une lieue d'étendue de droit de proſpect, devant leſquelles il n'eſt pas permis de planter un arbre, tant petit ſoit-il, ſelon que les héritages ſont aſſujettis par le titre de celui qui a ces ſortes de vues de proſpect.

23. Lorſqu'en vertu d'un partage, l'un des partageans a une maiſon de deux ou trois étages de hauteur qui a droit d'avoir des vues, dont les appuis ſont à hauteur d'accoudoir, regardant ſur l'heritage de l'autre, ſi celui qui a cette maiſon la fait rehauſſer de quelques étages, il ne peut pas faire ni avoir des vues à ces nouveaux étages regardant ſur l'héritage de ſon voiſin; il ne peut en avoir d'autres que les anciennes qui étoient ſubſiſtantes lors du partage, & même il ne peut pas changer ſes anciennes vues de ſituation; mais il peut éclairer les nouveaux étages qu'il aura élevés par des vues de coutume à ſept pieds de hauteur d'enſeuillement, tirant du jour du côté dudit héritage de ſon voiſin.

24. Si une fenêtre étoit faite par entrepriſe en

(d) Les héritages aſſujettis à une vue de proſpect, ne peuvent être augmentés d'aucuns édifices qui pourroient nuire à ladite vue : mais lors de l'établiſſement du droit de cette vue, s'il y avoit quelques édifices ſur cet héritage qui diminuaſſent & limitaſſent cette vue, s'il s'agiſſoit de les reconſtruire, le propriétaire le pourroit, en faiſant conſtater leur étendues, ſituations & élévations avant de les démolir.

un mur joignant ſans moyen à l'héritage du voiſin, regardant ſur ledit héritage, celui qui auroit fait l'entrepriſe, ou celui qui enſuite ſeroit propriétaire du lieu où la vue auroit été faite, peut être contraint de la boucher en quelque tems & par quelque perſonne que ce puiſſe être, qui ſoit propriétaire de l'héritage voiſin où la vue regarde; & il ſuffit que ladite vue a été faite par uſurpation ſans autre preuve, & c'eſt à celui qui jouit de la vue à en produire le titre; & au cas qu'il ne puiſſe pas produire de titre, la vue ou fenêtre doit être bouchée.

25. Celui qui a droit de paſſer par la cour de ſon voiſin, pour l'uſage de ſon logis qui eſt ſur le derriere, ne peut pas avoir des vues au mur qui ſépare ſon logis de cette cour, autres que des vues de coutume, ſi le mur lui appartient ſeul, quoiqu'il ait la porte d'entrée de ſa maiſon audit mur ſur ladite cour; & il eſt loiſible à celui à qui eſt la cour, de bâtir en cette cour juſques contre le tableau ou joue de cette porte, tant d'un côté que de l'autre, en laiſſant ſeulement dans la cour un paſſage libre pour l'entrée de la maiſon de derriere. Ainſi jugé par arrêt du 21 mai 1649, rendu entre Thomas Roger & Claude Barberot, touchant leurs maiſons ſiſes rue Montorgueil, proche la rue Beaurepaire. Par le même arrêt, le mur où eſt la porte, eſt déclaré mitoyen juſqu'à la hauteur de clôture.

26. Il eſt à remarquer que toutes les ſervitudes qui étoient établies ſans titre, entre les voiſins, ſur les maiſons & héritages, avant l'an 1580, qui eſt le tems de la rédaction de l'ancienne coutume qui a été réformée, doivent demeurer en l'état qu'elles étoient alors, juſqu'à ce qu'on réédifie les maiſons & édifices qu'elles contiennent; au-

quel tems de leur reconſtruction ces anciennes ſervitudes ſeront réduites ainſi qu'il eſt réglé par la nouvelle coutume; enſorte qu'il ſuffit de prouver que les choſes étoient en l'état qu'elles ſont à préſent, avant ladite année 1580, pour tenir lieu de titre de la continuation de leur jouiſſance. Mais lorſque l'on rebâtira ces maiſons, les murs ou autres édifices où elles ſont faites, toutes ces ſortes de ſervitudes ſont annullées, s'il n'y a point d'autres titres.

ARTICLE 203.

Signifier avant que de démolir, percer ou rétablir un mur mitoyen.

LES maçons ne peuvent toucher ni faire toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer & réédifier, ſans y appeller les voiſins qui y ont intérêt, par une ſimple ſignification ſeule, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétabliſſement dudit mur.

Conférence de l'article 203.

Calais, 189; Rennes, 190; Bayonne, tit. 17, art. 1; Bearn; rubriche des édifices, art. 2, comme à Paris.

Sedan, 298, 299: Quand il y a oppoſition de la part du voiſin, il faut attendre l'ordonnance du juge pour continuer; ſi l'oppoſant a tort, il eſt condamné aux frais, dommages & intérêts. Toulouſe, rubrique de la dénonciation d'un nouvel édifice, de même.

Explication

1. Lorſque l'on veut démolir une maiſon, ou autre édifice adoſſé contre un mur mitoyen, ou percer ledit mur, pour y loger des poutres ou autres pieces de bois, & pour y faire quelques jambes ſous poutres, ou que l'on veut exhauſſer ou bâtir à neuf une maiſon ou autre édifice contre ledit mur, il le faut faire ſavoir par une ſimple ſignification faite par un huiſſier ou ſergent, aux voiſins qui y ont intérêt; & ſi la maiſon ou autre édifice auquel on veut faire travailler, étoit entre pluſieurs murs mitoyens, il le faudroit faire ſignifier à tous les voiſins dudit mur ſéparément, & au domicile de chacun d'eux en particulier (a).

2. Cet art. 203 de la coutume charge les maçons en leurs noms, de faire faire la ſignification aux voiſins qui ont intérêt au mur mitoyen, avant que d'y rien démolir, percer ou réédifier, ſur peine

(a) Ces ſignifications ne ſe pratiquent que lorſqu'il s'agit de la conſtruction entiere d'un mur mitoyen, ou d'une partie conſidérable de ce même mur: s'il ne s'agiſſoit que de le percer pour y mettre poutres ou autres bois, ou pour y ériger une jambe ſous poutre, en ces cas pour l'ordinaire on ſe contente d'un ſimple avertiſſement verbal, afin que le voiſin dérange les meubles qui pourroient être endommagés par ces trous & percemens: le plus ſûr, cependant, ſeroit de faire la ſignification ordonnée par la coutume, pour ſe mettre à l'abri de la mauvaiſe foi d'un voiſin ou de ſes locataires, qui pourroit, en déniant cet avertiſſement, prétendre des dommages pour cauſe de meubles caſſés ou vol prétendu fait par les ouvriers, contre celui qui auroit percé le mur mitoyen.

d'être

d'être tenus envers leſdits voiſins de tous dépens, dommages & intérêts, & au rétabliſſement de tout ce qui auroit été défait ſans leur ſçu & ſans leur participation audit mur, & de tout ce qui ſeroit caſſé, rompu ou endommagé chez leſdits voiſins, en perçant & démoliſſant, ou en travaillant audit mur mitoyen, n'étant pas juſte qu'il ſoit fait quelque choſe dans ce qui eſt commun, ſans que tous ceux qui y ont intérêt en aient connoiſſance; mais lorſque les voiſins ont été avertis par une ſignification, c'eſt à eux à ſe garantir du dommage qu'on leur pourroit cauſer en perçant ou en travaillant audit mur mitoyen (b).

3. La raiſon pour laquelle les maçons ſont chargés de répondre en leurs propres noms des événemens, dépens, dommages & intérêts cauſés par le travail qu'ils font au mur mitoyen, eſt qu'ils doivent ſavoir ce qui eſt de leur art & profeſſion; & la faute qui ſe commettroit proviendroit de leurs faits, ſoit par leur ignorance ou par leur négligence; & ils ne pourroient pas alléguer pour leur défenſe l'ordre exprès & par écrit qu'ils en auroient reçu du propriétaire de la maiſon ou héritage où ils travailleroient, parce que c'eſt à eux à avertir ledit propriétaire de ce qu'il doit obſerver à l'égard de ſes voiſins. Mais par la ſimple ſignification que les maçons font faire aux voiſins;

(b) Un propriétaire ne peut percer le mur mitoyen auſſi-tôt la ſignification faite; il faut un tems convenable entre la ſignification & ces percemens, pour que le voiſin s'y oppoſe, s'il en a le droit, ou qu'il ſoit cenſé y avoir conſenti. Si un voiſin, par chicane, vouloit prétendre des dommages pour cauſe d'un travail précipité, en niant qu'il eût eu aſſez de tems entre la ſignification & l'ouvrage, pour ſe précautionner; en ce cas, la preuve par témoins ſeroit admiſe.

ils ne ſont point tenus de faire aucune pourſuite ſur les conteſtations qui pourroient ſurvenir de la part des autres voiſins, & c'eſt au propriétaire à faire toutes les diligences & procédures néceſſaires pour raiſon des ouvrages qu'il fait faire.

4. Quoiqu'il ſoit dit par cet article 203 de la coutume, que les maçons ſont chargés de tous les dépens, dommages & intérêts envers les voiſins qui ont droit au mur mitoyen, faute par eux d'avoir fait ſignifier auxdits voiſins les percemens, reconſtruction & autres ouvrages qu'ils vont faire audit mur ; néanmoins les propriétaires qui ont mis les maçons en ouvrage, ſont reſponſables envers leurs voiſins, des dommages-intérêts & dépens encourus par leſdits maçons, parce qu'autrement ceux qui voudroient faire quelque entrepriſe ſur leurs voiſins, ou faire faire quelque choſe au mur mitoyen qui leur cauſeroit du dommage, n'auroient qu'à ſe ſervir de maîtres ou de compagnons maçons inſolvables, contre leſquels les voiſins ne pourroient avoir recours ni reſtitution des dommages ſoufferts. C'eſt pourquoi les propriétaires qui font faire les ouvrages, doivent être garants envers leurs voiſins, des dépens, dommages & intérêts cauſés par les démolitions, percemens & réédifications faites au mur mitoyen, ſauf à eux à avoir leur recours contre les maçons qu'ils y ont employés.

5. La coutume défend de toucher aux murs mitoyens, ſans le ſçu des voiſins qui y ont part; mais lorſqu'un mur mitoyen ſe trouve en danger d'être ruiné, & que ſa ruine paroît prochaine, pour éviter le péril, l'un des voiſins, en l'abſence de l'autre, y peut faire mettre des étaies & contre-fiches, tant d'un côté que de l'autre, pour pouvoir attendre que les deux voiſins ſe ſoient

accordés pour faire ce qu'il convient audit mur mitoyen, leſquels étais n'y doivent demeurer que le moins que faire ſe peut ; & il n'eſt pas loiſible à celui qui ſe trouve incommodé de ces étaies, de les faire ôter ſans autorité de juſtice quoique miſes ſans ſon conſentement, s'il ne demeure garant de l'événement (c).

6. Quoique cet art. 203 de la coutume n'ordonne qu'une ſimple ſignification à faire aux voiſins intéreſſés, avant que de faire quelque ouvrage au mur mitoyen, néanmoins s'il s'agiſſoit de faire une portion dud. mur à laquelle le voiſin dût contribuer, ou même quand celui qui fait faire l'ouvrage, le voudroit faire à ſes dépens ſeul, la ſimple ſignification ne ſuffiroit pas ; mais il faudroit faire faire au voiſin une ſommation avec aſſignation, & attendre le délai ordinaire, pour donner le tems au voiſin d'y répondre : ou en cas d'abſence, ſi la choſe preſſoit & que le voiſin

(c) Lorſque l'on craint la ruine ou chûte d'un mur mitoyen, l'on peut mettre des étaies dans ſa maiſon, pour prévenir les accidens que cette chûte pourroit cauſer : mais on ne peut étayer la maiſon du voiſin ſans ſon conſentement, ſi ce n'eſt par autorité de juſtice ; on ne peut agir dans l'héritage de ſon voiſin, de ſon autorité privée. Si un voiſin étoit refuſant, on ne peut le forcer de ſouffrir ces étaiemens ; tout ce qu'on peut faire en ce cas, c'eſt de l'aſſigner de le faire, ou de permettre qu'on le faſſe, en le rendant reſponſable, par ſon refus, de l'événement qui tomberoit à ſes riſques, quoique le dommage qui arriveroit fût cauſé par la choſe commune : parce que ſi ce voiſin refuſant n'eſt point aſſez éclairé par lui-même pour connoître le danger, il doit ſe faire inſtruire promptement. Ces cas arrivent rarement, les propriétaires voiſins y étant également intéreſſés. Il pourroit cependant arriver que l'un y eût bien moins d'intérêt que l'autre, comme lorſqu'il y a une maiſon d'un côté, & une place vague de l'autre.

n'eût pas envoyé de procuration à quelqu'un pour agir en ſa place, il faudroit faire ordonner en juſtice la réfection dudit mur, ou de la portion de ce mur, en la forme ordinaire, après viſite faite par experts, en préſence du juge ou de l'un des ſubſtituts de M. le procureur du Roi, & l'alignement donné ſi c'étoit au rez-de-chauſſé, à peine de tous dépens, dommages & intérêts envers ledit voiſin, ou de payer ſeul toute la dépenſe, tant des frais que de la démolition & du rétabliſſement de la portion dudit mur refaite, s'il y avoit eu quelque anticipation ou que l'ancien alignement n'eût pas été bien ſuivi, comme auſſi des autres rétabliſſemens à faire chez le voiſin à ce ſujet.

7. L'entrepreneur ou maçon ne doit rien démolir au mur mitoyen, au rez-de-chauſſée ou ſol, pour le refaire ou rétablir, ou autrement, en quelque ſorte que ce ſoit, ſans en avoir reçu un alignement par écrit de la part des deux voiſins propriétaires du mur, à peine de répondre en ſon nom des changemens, uſurpations, altérations & entrepriſes qui ſe pourroient faire ſur l'héritage de l'un ou de l'autre voiſin (d).

8. Lorſque l'un des voiſins fait faire quelque démolition ou percement en mur mitoyen, pour y faire des jambes ſous poutres, ou loger quelques pieces de bois ou autrement, à ſes dépens ſeul, pour ſa commodité ou pour le bâtiment qu'il fait adoſſer contre ledit mur; dans ce cas, c'eſt à lui à faire faire à ſes dépens les étaiemens & rétabliſſemens néceſſaires à la maiſon ou édifice de ſon voiſin, adoſſé contre ledit mur de l'au-

(d) Ou ce qui eſt le même, que cet alignement ne ſoit conſtaté par un rapport d'experts, nommés par les parties ou par le juge.

tre côté, au ſujet deſdits percemens faits audit mur mitoyen.

9. Celui qui veut faire démolir ſa maiſon adoſſée contre un mur mitoyen, le doit au préalable faire ſavoir à ſes voiſins, & les avertir par une ſimple ſignification de ce qu'il va faire, à ce qu'ils aient à faire ce qu'ils jugeront néceſſaire pour ſoutenir leurs maiſons & édifices; & il doit auſſi exactement obſerver de ne rien faire qui puiſſe endommager le mur mitoyen, & de faire boucher avec bonne maçonnerie, à fur & à meſure, tous les trous qui y ſeront faits pour le deſcellement de ſes poutres, ſolives d'enchevêtrure & autres pieces de bois, comme auſſi de ne faire démolir ſes murs de refend ou de face qu'à 6 pouces près du mur mitoyen, ou du moins y laiſſer toutes les pierres & moilons qui y ſont liaiſon; & c'eſt auxdits voiſins à faire faire, à leurs dépens, les étaiemens & autres choſes néceſſaires pour ſoutenir leurs maiſons & édifices : mais c'eſt à celui qui fait démolir, à faire faire, à ſes dépens, les rétabliſſemens chez les voiſins, cauſés par les percemens faits pour le deſcellement de ſes poutres & autres choſes ſemblables (e).

(e) Celui qui veut démolir ſa maiſon adoſſée contre un mur mitoyen, doit avertir ſon voiſin par une ſimple ſignification, aux termes de la coutume, pour que ce voiſin prenne les précautions néceſſaires pour ſoutenir ſa maiſon : mais ſi ce voiſin n'en prenoit aucunes, & que le mur mitoyen ne fût pas en état de ſoutenir ſa maiſon, lorſque le mur mitoyen ne ſera plus ſoutenu & entretenu par la maiſon qu'on veut démolir, je ne penſe pas que l'on puiſſe procéder à cette démolition, avant que la maiſon du voiſin fût ſolidement étayée; & que ſi le voiſin en étoit refuſant, il faudroit l'y contraindre avant cette démolition, s'agiſſant du riſque de la vie de ce voiſin, s'il occupoit ſa maiſon, ou de celle de ſes locataires, ſi cette maiſon venoit à s'écrouler. S'il n'eſt pas permis d'ôter la

vie à quelqu'un qui le demanderoit, à plus forte raiſon à celui qui ne croiroit pas courir ces riſques. Il faut donc que les précautions du voiſin ſoient l'effet de la ſignification, ou il faut l'y contraindre.

Si le mur mitoyen étoit bon & en état de ſe ſoutenir après la démolition de la maiſon qui y ſeroit adoſſée, pour lors une ſimple ſignification ſeroit ſuffiſante : cependant comme il pourroit arriver que ce mur n'étant plus ſoutenu par la maiſon à démolir, vînt à faire quelques mauvais effets en ſe déverſant, par la charge de la maiſon du voiſin qui porteroit ſur ce mur, il devroit être permis de contraindre ce voiſin d'étayer à ſes frais ſa maiſon, pour conſerver ce mur en ſon entier, au cas que celui qui démolit ne le pût pas faire de ſon côté, ce qui arrive lorſque la maiſon à démolir a beaucoup de largeur, & qu'on ne peut pas trouver des bois aſſez longs pour mettre des étréſillons d'un mur à l'autre ; & il ne ſeroit payé aucuns dommages à ce voiſin, vu que ces étaiemens ſeroient pour la conſervation de ſa maiſon, & d'un mur auquel il eſt intéreſſé pour moitié. L'on dira que ce propriétaire ne doit pas ſouffrir du mauvais état de la maiſon de ſon voiſin ; cela ſeroit vrai ſi cet accident n'étoit pas réciproque & qu'il dépendît de ſa volonté ; cependant lorſqu'un mur mitoyen eſt bon, l'on prend rarement cette précaution, & l'on s'expoſe aux riſques de l'événement, ce qui eſt un très-grand abus.

Dans le cas de ces démolitions, les précautions preſcrites par M. Deſgodets pour la conſervation du mur mitoyen, ſont à obſerver : mais pour d'autant moins l'endommager, l'on coupe les bois à la ſcie démontée, pour ne les point deſceller, & ne point faire de trous dans le mur mitoyen, & on n'ôte ces bois que dans la ſuite, au fur & à meſure que le bâtiment s'éleve.

Si l'on démoliſſoit une maiſon pour ne point la rétablir, comme ſi l'on vouloit faire une cour ou un jardin ſur ſon emplacement, il faudroit faire ce que dit M. Deſgodets, parce que ces portées de bois venant à pourir, endommageroient le mur mitoyen, & y formeroient des trous : & ſi celui qui veut démolir renonce à la propriété du mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la maiſon voiſine, faſſe à ſes frais tous les rétabliſſemens néceſſaires au mur mitoyen, même le reconſtruire entiérement, s'il ne peut ſubſiſter.

10. Lorſque celui qui fait démolir ſa maiſon pour la réédifier, trouve que véritablement le mur mitoyen contre lequel ſa maiſon doit être adoſſée eſt caduc & mauvais, & qu'il n'eſt point dans la regle pour ſoutenir, tant la maiſon de ſon voiſin que la ſienne, il le peut contraindre en juſtice de contribuer pour ſa part & portion, à la démolition & réfection de ce mur mitoyen, en tout ou en partie, ſelon ce qu'il peut y avoir de bon & de mauvais : en ce cas, c'eſt audit voiſin à faire à ſes dépens ſeul tous les étaiemens qui lui conviendront pour ſoutenir ſes planchers & ſa maiſon, & tous les rétabliſſemens qu'il lui conviendra faire à ce ſujet, outre la part & portion qu'il ſera tenu de payer pour la réfection dudit mur mitoyen.

11. Dans la démolition & réfection des murs, cloiſons & autres choſes mitoyennes & communes, chacun des co-propriétaires deſdits murs & cloiſons, doit être également ſoulagé & également incommodé, tant pour loger les matériaux, que pour le paſſage des ouvriers, & du bruit qu'ils font, & auſſi pour les frais des alignemens & déclaration de la choſe commune ; & chacun d'eux doit payer en ſon particulier les étaiemens & rétabliſſemens qu'il convient faire à la maiſon & aux édifices qui lui appartiennent, au ſujet de la réfection dudit mur, & autres choſes communes & mitoyennes.

ARTICLE 204.

Comment on peut percer, démolir & édifier de nouveau un mur mitoyen.

IL eſt loiſible à un voiſin, percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens, s'il n'y a titre au contraire, en le dénonçant toutefois au préalable à ſon voiſin; & eſt tenu de faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement.

Conférence de l'article 204.

Calais, 190; Dourdan, 65, comme à Paris. Montfort, 78: Mantes, 100; Melun, 195; Sedan, 283, de même, excepté qu'il n'eſt pas ordonné de le faire ſignifier.

S. Sever, tit. 13, art. 3, qui veut redreſſer ſa maiſon ruineuſe, peut rompre les parois de ſon voiſin, ſi beſoin eſt, & y mettre ſoutiens & appuis, en réparant le dommage.

Melun, art. 204: Quand aucun répare un édifice ſur ſon héritage, ſon voiſin eſt tenu lui prêter patience & paſſage, pour ce faire, en réparant ce qui a été démoli, rompu & gâté. Etampes, 86; Auxerre, 117; Orléans, 240; Lorraine, tit. 14, art. 7; Dunois, 62; Bourbonnois, 510; Nantes, 720; Sedan, 295 de même.

Rennes, 690: Celui qui bâtit eſt tenu de ſoutenir l'édifice du voiſin, & rétablir les vieux mairains en bon état.

Reims, 378: S'il eſt beſoin de recouvrir un toit & que la goutte tombe ſur le voiſin, tel voiſin eſt tenu bailler place pour dreſſer les échelles.

Explication.

1. L'article précédent 203 de la coutume, dé-

fendant aux maçons de toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer ou réédifier, ſans le faire ſignifier au voiſin qui y a intérêt, cet article 204 permet au voiſin de percer ou de faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier aux mêmes conditions, c'eſt-à-dire, en le dénonçant au préalable à ſon voiſin; enſorte que, quoiqu'il ſoit permis à un voiſin de faire conſtruire & adoſſer un édifice contre un mur mitoyen, néanmoins il ne le peut pas faire, ni le maçon ne peut pas travailler, que le voiſin qui a intérêt audit mur ne ſoit bien & duement averti; & il ne ſuffit pas de le lui dire verbalement, il le lui faut faire ſignifier par un huiſſier ou ſergent, parce qu'autrement il pourroit en prétendre cauſe d'ignorance.

2. La coutume, par cet article 204, permet à un voiſin de percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, c'eſt-à-dire, faire bâtir une maiſon ou autre édifice adoſſé contre ledit mur, ſans le conſentement de ce voiſin, la coutume voulant qu'il ſuffiſe de lui ſignifier ou dénoncer ſeulement, quelle démolition & percement l'on prétend faire, & pour quelle raiſon, avant que de faire aucun percement ni démolition audit mur, afin que le voiſin puiſſe prendre telle meſure qu'il jugera à propos ſur la démolition & les percemens que l'on y veut faire, ſoit en s'y oppoſant, s'il y a des titres au contraire, ou en faiſant ſavoir au voiſin qui feroit percer le mur, ce qu'il ſeroit néceſſaire de faire pour ſe garantir & éviter le dommage que lui cauſeroient ces percemens & démolitions, qui ſe pourroit

rencontrer en ces endroits, & y mettre des étais; ou prendre d'autres précautions pour empêcher que les percemens ou démolitions que l'on feroit audit mur, n'endommageaſſent ou ne cauſaſſent la ruine de quelqu'autre endroit de ſa maiſon. Cependant après la ſignification faite, il n'eſt pas néceſſaire d'attendre la réponſe du voiſin, & on peut, huitaine après, faire commencer à travailler aux percemens & démolitions, & même au bout de trois jours, ſi la choſe étoit preſſante, pourvu que ce ſoit aux dépens de celui qui fait travailler (a).

(a) La diſpoſition de cet article 204 de la coutume de Paris, n'eſt point conçue en termes clairs. Cet article dit, *qu'il eſt loiſible à un voiſin, percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens.* La faculté accordée par cet article à celui qui veut bâtir, eſt-elle pour la totalité du mur mitoyen? Le peut-il démolir en entier, ou ne lui eſt-elle donnée que pour partie du mur mitoyen? C'eſt ce qui n'eſt point clairement exprimé. Cet article dit indéfiniment, qu'il eſt loiſible au voiſin de démolir le mur commun & mitoyen, & ajoute, en le rétabliſſant duement à ſes dépens. Si la coutume avoit dit, en le reconſtruiſant duement à ſes dépens, le ſens n'en ſeroit plus douteux; le terme rétablir ne pouvant s'entendre pour le tout, & n'étant employé ordinairement que pour une partie, l'on ne dit point rétablir une maiſon lorſqu'il s'agit d'une reconſtruction totale, on dit qu'il la faut reconſtruire. D'ailleurs, ſavoir ſi la faculté de démolir, accordée dans cet article, n'eſt pas une ſuite de celle de percer ou faire percer le mur commun & mitoyen, ces percemens ne pouvant ſe faire ſans démolir le mur mitoyen aux endroits de ces percemens. Le vrai ſens de cet article paroît ne regarder qu'une partie du mur mitoyen, & non la totalité d'icelui; lequel ſens paroît encore être autoriſé par ce qui eſt dit à la fin de cet article: *Et eſt tenu de faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement.* Outre la répétition du terme ré-

tablir, il eſt dit incontinent : ce terme incontinent ne ſe peut appliquer à une choſe de longue durée, telle que ſeroit la reconſtruction totale d'un mur mitoyen. Ainſi il faut que cet article n'ait entendu donner aux propriétaires que la faculté de percer ou faire percer le mur mitoyen pour y adoſſer leurs bâtimens, & de faire à ce ſujet les démolitions néceſſaires du mur mitoyen, n'étant pas poſſible de s'adoſſer contre un mur mitoyen, ſans y faire des percemens pour y ſceller des bois, & n'étant pas permis par l'article 207 de la coutume, de pouvoir aſſeoir des poutres en mur mitoyen, ſans y mettre des jambes parpeignes ou chaînes de pierre, & ſans faire des jambes étrieres & boutiſſes ſur les murs & ſur les cours, pour lier les murs de face avec le mur mitoyen. Le ſens de cet article paroît encore d'autant plus vraiſemblable, qu'il n'eſt donné aucun dédommagement, par cet article de la coutume, au voiſin qui ſouffre ces percemens, ce qui ne ſeroit pas juſte, s'il s'agiſſoit de la conſtruction entiere du mur mitoyen.

Si l'on doit entendre cet article 204 de la coutume dans le ſens qui vient d'être expliqué, rien de plus juſte que ſa diſpoſition, ſans laquelle on ne pourroit bâtir ni faire aucuns adoſſemens contre un mur mitoyen, & s'aider d'une choſe appartenante à ſoi par moitié, n'étant pas poſſible de pouvoir adoſſer un bâtiment contre un mur mitoyen, ſans ſcellemens de bois & de fer, & ſans y liaiſonner les murs de refend & de face ; ce qui ne peut cauſer un grand préjudice au voiſin. Mais s'il faut entendre que cet article permet aux propriétaires de démolir en entier le mur commun & mitoyen, quand ils veulent bâtir, en obſervant les conditions preſcrites par cet article, cette diſpoſition ſeroit très-dure ; & étant priſe en ce ſens, il ſeroit permis à un propriétaire riche de faire un tort conſidérable à ſon voiſin, quand bon lui ſembleroit ; il n'auroit beſoin pour cela, que de bâtir & de vouloir démolir le mur mitoyen ; il pourroit arriver que ce voiſin fût d'un commerce à ne point ſouffrir d'interruption ſans un préjudice notable, & que ce commerce même fût incompatible avec le bâtiment ; ce qui pourroit obliger ce voiſin à changer de demeure pendant la reconſtruction de ce mur mitoyen ; ce qui pourroit être capable quelquefois de ruiner ce voiſin.

Je penſe qu'on ne peut démolir un mur mitoyen en

3. La coutume défend aux voiſins qui ont un mur mitoyen & commun entr'eux, de faire porter leurs poutres, ſolives d'enchevêture, corbeaux, ſablieres & autres pieces de bois ou fer, plus avant que la moitié d'épaiſſeur dudit mur; enſorte que ſi celui qui veut ſe loger & adoſſer contre le mur mitoyen, ne le fait percer que juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, quoiqu'il ſoit obligé de le faire dénoncer à ſon voiſin auparavant que de rien faire, il n'eſt pas tenu, en ce cas de faire mettre aucune étaie ni faire aucun rétabliſſement par le côté de ſon voiſin, à ſes dépens; & ce ſeroit au voiſin à faire faire chez lui ce qu'il jugeroit néceſſaire pour ſe garantir du dommage que lui pourroit cauſer l'étonnement des coups que l'on frapperoit contre le mur, pour y percer des trous juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur. Mais ſi on perçoit le mur au travers pour revêtir des poutres ou autres pieces de bois, ou pour y faire des jambes ſous poutres, & quelqu'autre ſorte de démolition & rétabliſſement, ce ſeroit à celui qui feroit faire les percemens & démolitions, à faire faire, à ſes dépens, étayer & rétablir chez ſon voiſin ce qui ſeroit néceſſaire, au ſujet deſdites démolitions ou percemens;

entier, que lorſqu'il y a néceſſité; qu'un propriétaire qui veut bâtir ne peut démolir un mur mitoyen, que lorſque ce mur mitoyen n'eſt pas en état de ſupporter l'édifice qu'il y veut adoſſer; qu'il faut que cette néceſſité ſoit conſentie par le voiſin, ou conſtatée par experts; & que ſi le mur mitoyen étoit conſtaté bon pour l'un & l'autre des propriétaires, celui qui bâtiroit ne pourroit démolir ce mur, quelque dédommagement qu'il offrît, parce qu'il pourroit arriver qu'il n'en pût donner de ſuffiſans pour réparer les pertes qu'il cauſeroit à ſon voiſin, pour raiſon de ſon commerce.

mais il ne ſeroit pas tenu de faire d'autres étaiemens ni d'autres rétabliſſemens, que ceux qui ſeroient cauſés préciſément par leſdites démolitions & percemens du mur mitoyen (b).

4. Un voiſin qui auroit fait percer & démolir le mur commun & mitoyen, ſans l'avoir fait ſignifier à l'autre voiſin qui y a intérêt, peut être empêché de continuer; & même celui qui auroit ordonné les percemens ſeroit garant & tenu de faire réparer & payer à ſon voiſin les dommages que lui auroient cauſés les percemens & les démolitions faites audit mur mitoyen, au cas que

(b) Quoiqu'un voiſin n'eût percé le mur mitoyen que juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, ſi ce percement avoit occaſionné quelque dommage du côté du voiſin, celui qui auroit fait faire le percement, ſeroit tenu du rétabliſſement; comme s'il s'agiſſoit de poſer une poutre ſur une jambe de pierre ancienne qui ſeroit dans le mur mitoyen, & que voulant percer une des aſſiſes de pierre de cette jambe juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, il ſe fût fait un éclat de cette aſſiſe du côté du voiſin; dans ce cas, quoique ce percement n'eût pas été fait au travers du mur mitoyen, celui qui auroit fait ce percement à mi-mur, ne ſeroit pas moins tenu de remettre une aſſiſe de pierre entiere à ſes frais & dépens, & auſſi de faire les étaiemens néceſſaires du côté du voiſin, pour ſoutenir ce qui ſe trouveroit poſé ſur cette jambe de pierre, à moins qu'il ne fût reconnu que cet éclat étoit ancien, & fait avant le percement, ou que ce fût un fil de pierre; car autrement cet éclat ſeroit arrivé par l'ébranlement des coups de marteau donnés pour faire le percement juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen. Et ſi cette rupture d'aſſiſe étoit ancienne, ou que ce fût un fil de pierre, le rétabliſſement ſe feroit à frais communs, ſi la moitié de la jambe ou chaîne n'avoit point été rembourſée par celui qui bâtit, ou aux dépens ſeul du voiſin, ſi ce rembourſement avoit été fait, & qu'on n'y eût point eu égard dans l'eſtimation.

on ou l'entrepreneur de l'ouvrage fût in-
e; & ledit voiſin eſt en droit d'attaquer
ice directement le propriétaire de l'héri-
par le côté duquel les démolitions & per-
ns auroient été faits, n'étant pas obligé de
oître les ouvriers qui y auroient travaillé,
audit propriétaire à avoir ſon recours con-
tre le maçon ou autre qui l'auroit fait & or-
donné.

5. Celui qui fait faire les démolitions & percemens en un mur mitoyen, après l'avoir dénoncé & fait ſignifier à ſon voiſin, doit faire rétablir promptement à ſes dépens, non-ſeulement ce qui aura été percé & démoli au mur mitoyen, mais encore faire rétablir chez ſon voiſin tout ce qui aura été endommagé au ſujet deſdites démolitions & percemens; & ſi les démolitions ou percemens du mur mitoyen ſe rencontrent au droit de quelque ſommier ou poutre, ſolives d'enchevêtrure, corbeaux, ou autre choſe qu'il fallût étayer pour en éviter le péril, ce ſeroit à celui qui feroit faire les démolitions & percemens, à les faire étayer à ſes dépens; & le voiſin ſeroit tenu de les ſouffrir, aux conditions que le tout ſoit promptement fait & rétabli; car ſi ledit voiſin en ſouffroit quelque préjudice, comme ſi par la longueur du tems que ces ouvrages ſeroient à faire, les locataires du voiſin étoient contraints de ſortir de la maiſon, celui qui feroit faire leſdits ouvrages au mur mitoyen, ſeroit tenu d'en dédommager l'autre, n'étant pas juſte que l'un des voiſins faſſe faire quelque choſe pour ſon utilité & commodité, dont l'autre reçoive de la perte; mais à l'égard des meubles, marchandiſes, ou autres choſes qui ſe pourroient tranſporter

d'un lieu en un autre, ſi après la ſignification faite & les délais obſervés, les voiſins ne les faiſoit pas ranger, & qu'enſuite par les percemens & démolitions du mur mitoyen il y eût quelque choſe deſdits meubles & marchandiſes rompue ou endommagée, celui qui feroit travailler audit mur n'en ſeroit pas reſponſable, & ils ſeroient à la perte du voiſin qui auroit négligé de les faire ranger; c'eſt pourquoi il eſt très-important à celui qui veut faire travailler, de déclarer dans la ſignification qu'il fait faire à ſon voiſin, quelle démolition & percemens il prétend faire au mur commun & mitoyen, & à quel ſujet (c).

6. Lorſque cet article 204 de la coutume dit; *qu'il eſt loiſible à un voiſin de percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen, s'il n'y a titre au contraire;* par ces termes on doit entendre, par exemple, que ſi un mur mitoyen ne ſervoit que de clôture à l'un des voiſins, & que l'autre voiſin qui auroit une maiſon ou autre édifice adoſſé ſur ce mur, l'eût fait entiérement bâtir à

(c) Si les rétabliſſemens à faire au mur mitoyen, au ſujet de l'adoſſement d'un bâtiment, ne ſe faiſoient pas de ſuite & ſans interruption, ou qu'on y employât beaucoup plus de tems à les faire qu'il ne conviendroit, il ſeroit accordé des dommages à celui qui ſouffriroit de ces percemens & rétabliſſemens; mais ſi l'on y travailloit ſans diſcontinuer, & qu'on n'y employât que le tems néceſſaire, je ne crois pas que le dédommagement pût avoir lieu, la coutume n'en preſcrivant point; & le propriétaire qui avoit bâti anciennement ayant reçu le rembourſement de la moitié du mur mitoyen: ce qui eſt un bien pour lui, la valeur de la moitié de ce mur ne lui produiſant aucun profit avant l'adoſſement du bâtiment de ſon voiſin; & ce voiſin ne pouvant faire uſage de l'acquiſition de ce nouveau mur, ſans y faire des percemens.

ſes dépens ſeul, depuis le bas de la fondation juſqu'au haut, l'autre voiſin eût refuſé de contribuer à la conſtruction du mur, & que pour s'en diſpenſer il eût, par un acte, renoncé au droit de s'en pouvoir ſervir. Or, quoique ce mur lui fût mitoyen juſqu'à la hauteur de clôture, il ne le pourroit pas faire percer ni démolir pour s'en ſervir, même dans la hauteur de clôture; l'acte par lequel il y auroit renoncé étant un titre au contraire. Il pourroit de même y avoir d'autres ſortes de titres qui ôteroient à l'un des voiſins la faculté de percer ou faire démolir le mur qui lui ſeroit mitoyen, ſoit pour y adoſſer un édifice ou autrement. C'eſt pourquoi cet article de la coutume dit, *s'il n'y a titre au contraire.*

7. Ces termes, *s'il n'y a titre au contraire*, ſe peuvent auſſi entendre, que ſi par ſervitude, l'un des voiſins étoit chargé d'entretenir le mur mitoyen, & qu'il fût porté par le titre, que quand il y auroit quelque démolition & rétabliſſement à faire dans le mur en certains cas, le rétabliſſement ſe feroit à ſes dépens; l'autre voiſin ne le pourroit pas faire démolir ni percer ſans le conſentement de celui qui ſeroit chargé de l'entretien & du rétabliſſement du mur; parce qu'en le perçant ou démoliſſant, on en pourroit avancer la ruine, en augmenter la ſervitude, & lui cauſer du dommage.

8. Il n'en ſeroit pas de même à l'égard d'un mur mitoyen qui ſeroit commun entre deux maiſons, dont l'un des voiſins ſeroit tenu par titre de ſervitude, d'entretenir le mur & de le faire réédifier, s'il venoit à ſe corrompre; ſi l'autre voiſin avoit des réparations à faire à ſa maiſon, comme de remettre

remettre une poutre neuve à la place d'une vieille qui ſeroit pourrie ou caſſée, ou de réédifier quelqu'endroit de ſa maiſon qui tomberoit en ruine; en ces cas, il pourroit faire percer le mur mitoyen pour faire les réparations de ſa maiſon, en obſervant tout ce qui eſt preſcrit par cet article 204 de la coutume, c'eſt-à-dire, en le ſignifiant à ſon voiſin avant que de rien faire percer, en faiſant à ſes dépens les étaiemens & rétabliſſemens, tant dudit mur mitoyen qu'à la maiſon du voiſin, au ſujet deſdits percemens & démolitions, ainſi qu'il a été expliqué ci-deſſus; mais il ne pourroit faire en ſa maiſon aucuns changemens, augmentations, ni démolition de contre-mur ou exhauſſement adoſſé contre le mur mitoyen, dont l'autre voiſin ſeroit tenu de l'entretien par titre de ſervitude (d).

9. Il s'enſuit de cet article, que ſi le mur n'eſt pas mitoyen, mais qu'il appartienne pour le tout à l'un des voiſins, l'autre ne le peut pas percer ni démolir pour s'y loger ou édifier, étant obligé, avant que de rien faire, de rembourſer au voiſin la moitié du mur & du fonds ſur lequel il eſt

[d] Il faut ajouter à ce qu'a dit M. Deſgodets dans cet article, à moins qu'il ne fût reconnu que ce changement, augmentation & démolition de contre-mur ou exhauſſement adoſſé contre le mur mitoyen, ne feroient aucun tort à la conſtruction dudit mur, & au contraire la conſolideroient; car dans ce cas, il faudroit qu'il ne fût pas permis d'améliorer ce mur ni la maiſon qui y ſeroit adoſſée, ce que l'on permettroit, quand bien même celui qui eſt chargé de l'entretien du mur mitoyen n'y conſentiroit pas; car ſans cela, celui au profit duquel ſeroit la ſervitude, ſe trouveroit lui-même grévé d'une ſervitude bien plus onéreuſe que la premiere.

bâti, ſuivant l'article 194 de la coutume de Paris ci-devant expliqué (e).

10. L'article 203 & le préſent article 204 de la coutume, ſont relatifs en beaucoup de choſes; ainſi, pour ne point répéter ce qui a été expliqué ſur cet article 203, il faut y avoir recours en ce qui ne ſe trouvera pas dans les explications ſur le préſent article 204.

[e] Lorſqu'un mur mitoyen appartient à un ſeul propriétaire, le voiſin ne le peut percer ni démolir pour ſe loger, que préalablement il ne ſe ſoit rendu ce mur mitoyen en rembourſant la moitié de ſa valeur; mais après le rembourſement il le peut percer & démolir dans les conditions de cet article 204 de la coutume.

ARTICLE 205.

Contribution à faire refaire le mur commun & mitoyen, pendant & corrompu.

IL eſt loiſible à un voiſin, contraindre ou faire contraindre par juſtice ſon autre voiſin, à faire ou faire refaire le mur & édifice commun, pendant & corrompu entre lui & ſondit voiſin, & d'en payer ſa part & portion chacun ſelon ſon héberge, & pour telle part & portion que leſdites parties ont & peuvent avoir audit mur & édifice mitoyen.

Conférence de l'article 205.

Meaux, 76; Etampes, 80; Montfort, 79; Mantes, 101; Senlis, 269; Troyes, 43; Reims, 360; Orléans, 239; Normandie, 618; Calais, 191; Bourbonnois, 512; Nantes, 718; Sedan, 281; Berry, tit. 11, art. 7; Lorraine, tit. 14, art. 5, 15, comme à Paris. Bar, 184, de même: ſinon demeurera propre à celui qui l'aura bâti.

Nivernois, ch. 10, art. 4, comme à Paris, & ajoute: Si le mur tombe par la faute d'un des voiſins, il eſt obligé de le reconſtruire à ſes depens. Sedan, 284; Bar, 184; de même.

Bourbonnois, 514: Celui qui après ſommation rétablit le mur commun à ſes frais, ſans que le voiſin le rembourſe un an après nouvelle ſommation, il en devient propriétaire. Art. 513: S'il y a des fruits à percevoir de la choſe réédifiée, celui qui a bâti ſeul en jouit ſans reſtitution lorſqu'on le rembourſe; mais s'il n'y a pas eu de ſommation, il faut qu'il rende la part des fruits quand on le rembourſe.

Nivernois, ch. 10, art. 5 & 6; Demande un an pour devenir propriétaire du mur, & deux mois après la ſommation pour faire les fruits ſiens. Melun, 198: Six mois après les ſommations, le mur reſte propre à celui qui l'a reconſtruit. Dourdan, 68; Montfort, 79; Laon, 272, de même. Châlons, 134; Mantes, 101; Reims, 360, de même.

Berry, tit. 11, art. 8 & 9: Celui qui répare ſeul une maiſon commune, en fait les fruits ſiens, juſqu'à ce que le coſeigneur l'ait rembourſé pour ſa part, ſans pouvoir en déduire les fruits perçus: mais celui qui jouira ne pourra preſcrire contre ceux qui ont part & portions èſdits héritages pour la cauſe que deſſus, par quelque laps de tems que ce ſoit.

Anjou, 451: La proviſion en péril de mur eſt de faire ajourner d'heure à heure; ſur ce, viennent ou non, la cour doit appointer que les jurés retourneront ſur les lieux, & incontinent feront leur rapport, pour y être pourvu comme de raiſon.

Sedan, 257: Quand un édifice menace ruine, & que le propriétaire ſommé de le rétablir ne le fait pas, le voiſin, de l'autorité de juſtice, peut le faire démolir, & ſera rembourſé de ſes frais par le maître dudit édifice.

Normandie, 618: Si un mur non-mitoyen menace ruine, le propriétaire peut être contraint à le réédifier ou abattre.

Bayonne, tit. 17, art. 8 juſqu'au 16: Le maire doit commander au propriétaire d'une place non-édifiée, ou d'une maiſon ruineuſe, de la réédifier; s'il le refuſe, il doit la vendre au profit du propriétaire: au défaut d'acquéreur des charges, le ſeigneur de riere-fief ou fief doit la bâtir; s'il le refuſe, celui qui la bâtira ne ſera tenu payer aucunes rentes au

ſeigneur de riere-fief ou fief, ſauf au roi ; & ſi leſdits ſeigneurs veulent rentrer auxdites places, doivent payer les frais de celui qui a bâti, ſans aucuns arrérages de rente, mais ſeulement les devoirs dus delà en avant.

Orillac, art. 3 : Les habitans peuvent choiſir nouvelles pierrieres aux poſſeſſions d'autrui, pour bâtiment commun de ladite ville, en payant le dommage ; & auſſi prendre pierres de pierrieres ouvertes, en payant le droit accoutumé.

Leocamp, art. 2, de même ; & ajoute un denier tournois pour charretée de pierres menues, & autant pour un quartier de pierre de taille.

Auxerre, tit. 4, art. 116 : Lorſque le bas d'une maiſon appartient à un propriétaire, & le deſſus à un autre ; celui à qui appartient tout le bas doit faire tout le tour du bas de muraille, pan ou cloiſon, tellement que le haut puiſſe porter le deſſus, & eſt tenu faire le plancher deſſus lui de poutre, ſolives & torchis. Celui qui a le deſſus eſt tenu faire carreler le plancher ſur quoi il marche ; de ſorte que le deſſous n'en ſouffre pas, & ainſi en avant. Celui à qui appartient le dernier étage, ſera tenu de faire & entretenir les couvertures & autant de la viz & montée ; & s'ils ſont pluſieurs à qui le haut appartient au-deſſus du premier étage, ils contribueront. Nivernois, ch. 10, art. 3 ; Montargis, ch. 10, art. 13 ; Berry, tit. 11, art. 15 & 16 ; Bourbonnois, 517, 518 ; Clermont-Ferrand, 4 & 5 ; Nantes, 714, de même. Orléans, 257, de même, & ajoute, que chaque propriétaire ſera tenu de contribuer à l'entretien du pavé devant la maiſon.

Explication.

1. Par cet article, l'un des voiſins peut faire contraindre, par juſtice, ſon voiſin de contribuer à la réfection & réparation du mur commun & mitoyen entr'eux, penchant & corrompu, en lui dénonçant auparavant le péril & la ruine prochaine du mur, s'il n'eſt pas réparé, & lui demander qu'ils nomment chacun un expert pour voir & viſiter le danger du mur, ou convenir enſemble à l'amiable d'un ſeul expert pour les deux, pour donner ſon avis & en faire ſon rapport ; & au cas que le voiſin refuſe de convenir d'experts & de contribuer à la réfection du mur, l'autre le peut faire condamner, par

juſtice, de nommer un expert de ſa part; ſinon il en doit être nommé d'office par le juge : & s'il eſt trouvé qu'il ſoit néceſſaire de refaire le mur, les deux voiſins doivent y contribuer, chacun pour la part & portion dont il ſera tenu.

2. Lorſqu'il faut reconſtruire un mur mitoyen penchant & corrompu, ſur lequel ſont adoſſées deux maiſons, ou autres édifices de part & d'autre, dont l'une des maiſons eſt plus haute que l'autre; ſi le voiſin, dont la maiſon eſt la plus haute, n'avoit pas payé les charges à l'autre, & qu'il y eût moins de dix ans que l'exhauſſement fût fait, ce ſeroit à celui qui auroit fait l'exhauſſement, à payer ſeul la réfection dudit mur mitoyen; moyennant quoi il ne paieroit point de charges; mais ſi les charges avoient été payées; ou qu'il y eût plus de dix années accomplies que l'exhauſſement eût été fait, les deux voiſins contribueroient conjointement à la réfection du mur mitoyen, dans la largeur de l'héberge commune, pour telle part & portion que chacun d'eux auroit audit mur, & celui qui ſeroit le plus élevé, paieroit de nouvelles charges à l'autre; enſorte que toutes les fois que l'on conſtruit un mur mitoyen en entier, où les deux voiſins contribuent conjointement juſqu'à la hauteur de l'héberge commune; celui qui eſt élevé au-deſſus de la hauteur de l'héberge commune, doit payer de nouvelles charges (a).

(a) Il ne ſeroit pas juſte qu'un propriétaire qui auroit élevé ſur un mur mitoyen, & qui n'auroit pas payé les charges à ſon voiſin, le mur ſur lequel eſt cette ſurélévation venant à périr avant les dix années depuis cet exhauſſement, il ne ſeroit pas juſte, dis-je, que ce pro-

priétaire fût chargé de la reconſtruction totale dudit mur mitoyen ; ce mur mitoyen, avant cette ſur-élévation, pouvoit être déjà ancien, & par conſéquent n'être plus en état de durer auſſi long-tems que s'il avoit été neuf : & il ne ſeroit pas juſte de forcer ce propriétaire à donner un mur neuf à ſon voiſin, pour un mur qui pouvoit être aux trois quarts de ſa durée ; parce qu'il n'a point été offrir à ſon voiſin le prix des charges de ſon exhauſſement ; il pouvoit ignorer qu'il en dût, & il s'eſt pu ſervir d'un maçon aſſez ignorant pour ne pas ſavoir que cette ſur-élévation devoit des charges au voiſin ; dans ce cas il eſt juſte que celui qui a ſur-élevé paye une plus grande partie de la reconſtruction dudit mur mitoyen, en ayant avancé la ruine & le péril, mais non la totalité : c'eſt à la prudence de l'expert à arbitrer la part que chacun de ces propriétaires doit ſupporter dans la reconſtruction de ce mur mitoyen ; cela ſeroit différent s'il avoit refuſé de payer les charges ſur la demande qui lui en auroit été faite ; encore le fond de l'affaire ſeroit-il le même.

Si ce mur étoit neuf, ou que peu s'en fallût, lors de l'exhauſſement au-deſſus, & qu'il fût bien conſtruit, pour lors arrivant la ruine de ce mur avant les dix années, & que l'on n'eût point payé de charges, point de difficulté que celui qui auroit ſur-élevé ſur ce mur mitoyen, ſeroit tenu de le faire reconſtruire entiérement à ſes frais & dépens.

Quoique les charges de cet exhauſſement euſſent été payées dans les dix années, ce mur mitoyen venant enſuite à périr, ce ne ſeroit pas une raiſon pour que les deux propriétaires voiſins contribuaſſent également à la reconſtruction de ce mur ; car ſi la charge impoſée ſur ce mur avoit été aſſez conſidérable pour occaſionner la ruine de ce mur en ſi peu de tems, le prix des charges ne ſeroit pas ſuffiſant pour indemniſer le propriétaire le moins élevé de la ruine avancée de ſon mur mitoyen ; par conſéquent, dans ce cas, il ne ſeroit pas juſte que ces propriétaires contribuaſſent également à la réfection de ce mur mitoyen : celui qui auroit cauſé la ruine de ce mur, doit faire une plus grande partie des frais de ſa reconſtruction ; en quoi la prudence de l'expert doit agir.

3. Il n'eſt pas néceſſaire, pour contraindre le voiſin à la contribution de la démolition & reconſtruction du mur mitoyen, qu'il ſoit pendant & corrompu tout enſemble; car il ſuffit qu'il ſoit pendant, c'eſt-à-dire, penchant en ſur-plomb conſidérablement d'un côté ou de l'autre, pour qu'il ſoit condamné à être démoli & refait, ſans qu'il ſoit corrompu; comme auſſi il peut être corrompu & mauvais, ſans être penchant; & néanmoins il ſeroit condamnable.

4. Un mur mitoyen, qui porte des édifices de part & d'autre, eſt condamnable à être démoli & refait lorſqu'il penche d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur. (b).

C'eſt en quoi je trouve que le paiement des charges ordonné par la coutume, eſt bien inutile au bien public, & eſt contre l'équité; car outre ce que nous avons dit ſur l'article 197 de la coutume, pourquoi ordonner à celui qui éleve ſur un mur de clôture mitoyen, un paiement de charges qui excede la valeur de la moitié de ce mur mitoyen, lorſque l'élévation eſt conſidérable? Eſt-il juſte d'entretenir le mur de clôture de ſon voiſin, & de lui donner encore du profit? Dans le cas oppoſé, ſi le mur mitoyen a beaucoup de hauteur, & que la ſur-élévation au deſſus ſoit environ le quart de la hauteur du mur mitoyen, eſt-ce que le paiement des charges de cette ſur-élévation eſt une indemnité ſuffiſante & capable de récompenſer du dommage qu'il ſouffre de cette ſur-élévation, lorqu'elle a beaucoup avancé la ruine du mur mitoyen? Non, ſans doute, il n'y a nulle proportion.

(b) Les experts ne ſuivent point exactement cette maxime de M. Deſgodets; la regle la plus uſitée parmi eux, eſt que, lorſqu'un mur mitoyen eſt déverſé d'un côté ou d'autre de plus de la moitié de ſon épaiſſeur, il eſt condamnable; ainſi ſi un mur mitoyen avoit dix-

5. Néanmoins ſi un mur mitoyen ne penchoit ou n'étoit corrompu que dans la partie du bas, depuis le rez-de-chauſſée, juſqu'à une portion de ſa hauteur, & qu'il fût d'une bonne conſtruction droite & à-plomb par le haut; ſi en reconſtruiſant la partie du bas à-plomb, l'on pouvoit recueillir la partie du haut, enſorte que le parement de l'ancienne portion du haut n'excédât pas plus de deux pouces en porte-à-faux ſur le parement de la nouvelle portion du bas, en un mur qui n'auroit pas moins de quinze pouces d'épaiſſeur; il n'y auroit que la portion du bas du mur mitoyen qui ſe devroit démolir, & la portion du haut ne ſeroit pas condamnable & pourroit ſubſiſter.

6. Il faut diſtinguer l'uſage & la ſituation du mur mitoyen, qui ſurplombe, pour connoître s'il doit être démoli pour le reconſtruire à-plomb, ou ſi on le doit tolérer tant qu'il pourra ſubſiſter: par exemple, ſi un mur de clôture qui ne porte point d'édifice, & que l'on ne veut point exhauſſer ni bâtir deſſus, eſt d'une conſtruction à ſe pouvoir ſoutenir & ſubſiſter en l'état qu'il eſt; quand il ſurplomberoit du tiers de ſon épaiſſeur ſur ſa hauteur, il n'eſt pas condamnable (c).

huit pouces d'épaiſſeur & dix toiſes de hauteur, & qu'il déverſât de trois quarts de pouce par chaque toiſe, ce mur ſeroit condamnable, ſuivant M. Deſgodets, & il ne le ſeroit pas par les experts, parce que ce mur ne déverſeroit que de ſept pouces & demi, ce qui n'eſt pas la moitié de ſon épaiſſeur; mais ſi ce mur n'avoit que douze pouces d'épaiſſeur, il ſeroit condamné par les experts, parce que ce déverſement de ſept pouces & demi excéderoit la moitié de l'épaiſſeur du mur.

[c] Dans les murs de clôture, on n'a point d'égard à

7. De même, ſi un mur élevé par l'un des voiſins ſeul ſur un mur mitoyen, au-deſſus de l'héberge commune, ne ſervoit de rien à l'autre voiſin, quoiqu'il penchât & fût en ſur-plomb; s'il pouvoit ſubſiſter ſans péril, il ne ſeroit pas condamnable; mais s'il étoit en danger de tomber ſur l'édifice ou ſur l'héritage du voiſin, il ſeroit condamnable, & l'on pourroit contraindre celui à qui il appartiendroit, à le faire démolir & le reconſtruire à-plomb, s'il étoit néceſſaire; ou bien ſi l'autre voiſin vouloit y adoſſer un édifice ou tuyaux de cheminée contre, & qu'il fût penchant d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe, ſur ſa hauteur, il ſeroit condamnable pour la portion ſeulement que le voiſin voudroit occuper pour ſon édifice ou ſes tuyaux de cheminée, & il ſeroit refait, en cette partie, à frais communs entre les deux voiſins auxquels le mur deviendroit commun & mitoyen (d).

8. Si un mur étoit mitoyen entre deux maiſons, & que l'un des voiſins fît abattre ſa maiſon pour la reconſtruire, & que ce mur mitoyen penchât du côté de la maiſon démolie, ſi le ſur-plomb avoit moins de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur, & que le mur fût

la regle ci-deſſus, quelques déverſemens qu'ait un mur de clôture, pourvu qu'il ne menace point d'une ruine prochaine, on le laiſſe ſubſiſter; mais ſi celui à qui on auroit demandé la reconſtruction de ce mur, l'avoit refuſée, s'il venoit à tomber, il ſeroit tenu du dommage que ſa chûte auroit cauſé, comme arbre, treillage, & autres choſes qu'il auroit écraſées en tombant.

[d] Voyez ce qui a été dit ſur l'article 4 du commentaire de l'article 205 de la coutume.

d'une bonne conſtruction & non corrompu, & que la totalité du ſur-plomb par le haut n'excédât pas le tiers de l'épaiſſeur du mur, il ne ſeroit pas condamnable; mais celui qui feroit rebâtir ſa maiſon ſeroit en droit de faire faire des tranchées dans le mur, pour y loger les ſolives de ſes planchers à l'à-plomb du pied, & de faire porter ſes poutres, ſolives d'enchevêtrure, & autres pieces de bois qui doivent avoir leurs portées dans le mur juſqu'à l'à-plomb du milieu de ſon épaiſſeur au rez-de-chauſſée, afin que ſi par la ſuite on étoit obligé de rebâtir ce mur à plomb, les poutres, ſolives & autres pieces de bois, fuſſent aſſez longues; mais au cas que le voiſin, qui auroit fait démolir ſa maiſon, ne la fît pas rétablir, quand le mur mitoyen pencheroit plus de la moitié de ſon épaiſſeur par le haut, ſur la place de la maiſon démolie, pourvu qu'il pût ſubſiſter ſans péril, on ne pourroit pas contraindre celui à qui il reſteroit, à le faire démolir *.

9. Lorſque l'on reconſtruit un mur mitoyen, qui ſert à porter un édifice du côté d'un des voiſins, & ne ſert que de clôture à l'autre voiſin, celui à qui il ne ſert que de clôture, doit contribuer à la moitié de la fondation, juſqu'à la profondeur où ſe trouve le premier fond ſuffiſamment ſolide pour porter un mur de clôture.

10. Lorſqu'un voiſin a droit de paſſage à lui en particulier, juſqu'à une certaine hauteur, ſur l'héritage de ſon voiſin, lequel voiſin a une maiſon ou autre édifice au-deſſus dudit paſſage, s'il

* Voyez les notes de l'article 4 du commentaire ſur l'article 205 de la coutume.

convient reconſtruire le mur mitoyen à côté du paſſage, lequel ſoutient l'édifice au-deſſus, les deux ne doivent enſemble paſſer que pour un, par rapport au voiſin de l'autre côté du mur, auquel il eſt auſſi commun & mitoyen; & les deux premiers enſemble ne doivent contribuer que pour la moitié à la réfection du mur, & l'autre voiſin pour l'autre moitié, à proportion de leur héberge; & à l'égard de celui qui a le paſſage à lui ſeul en particulier, il ne doit contribuer que pour la moitié de la moitié, c'eſt-à-dire, pour un quart au total dans la hauteur de ſon paſſage & dans la fondation, juſqu'à la profondeur où le terrein ſe trouve ſuffiſamment ſolide; & celui qui a l'édifice au-deſſus, doit contribuer pour l'autre quart dans la hauteur dudit paſſage & de ſa fondation, & pour la moitié dans la hauteur au-deſſus du paſſage & de la plus baſſe fondation, ſi elle lui eſt néceſſaire, & payer enſuite les charges à celui à qui eſt le paſſage, à proportion du quart qu'il aura contribué; & outre ce, ſi celui à qui eſt l'édifice au-deſſus du paſſage eſt plus élevé que l'héberge du voiſin, de l'autre côté du mur, il lui doit auſſi payer les charges à l'ordinaire (e).

11. S'il y a une jambe boutiſſe ou étriere de pierre de taille à la tête du mur dudit paſſage ſur la rue, celui à qui appartient le paſſage, & celui à qui eſt l'édifice au-deſſus, doivent enſemble payer la moitié de ladite jambe, & l'autre voiſin l'autre moitié à l'ordinaire; & dans la part & portion que doivent payer en commun celui qui a le paſſage, & l'autre qui a l'édifice au-deſſus,

[e] Voyez ce qui a été dit dans les notes de l'art. 22 du commentaire ſur l'article 187 de la coutume.

celui à qui eſt l'édifice au-deſſus du paſſage; en doit payer pour ſa part, la moitié comme d'une jambe boutiſſe; & celui à qui eſt le paſſage, doit payer le ſurplus avec la plus valeur de la taille des feuillures, tableaux & embraſemens, & payer ſeul le ſeuil; & celui à qui eſt l'édifice au-deſſus, doit payer ſeul le ceintre ou plate-bande, ou le poitrail & linteau de la fermeture du haut de la porte dudit paſſage; la même choſe doit être obſervée à l'égard des jambes boutiſſes du mur de face de derriere, au cas qu'elles ſervent de piédroit, avec tableau & feuillure, à celui à qui eſt le paſſage; mais s'il ne s'en ſert pas, il y doit contribuer ſeulement comme au reſtant des ſimples murs; & c'eſt à celui à qui eſt l'édifice au-deſſus à payer ſeul la plus valeur de la pierre de taille; & s'il y a des jambes ſous poutre audit mur mitoyen dans la longueur dudit paſſage, c'eſt à celui à qui eſt l'édifice au-deſſus, à en payer ſeul la plus valeur; s'il étoit néceſſaire de mettre des bornes, tant à l'entrée dudit paſſage ſur la rue, qu'au long du mur du paſſage & à la jambe boutiſſe du derriere, ce ſeroit à celui à qui appartient le paſſage à les payer ſeul, auſſi bien que le pavé dudit paſſage; & celui qui a l'édifice au-deſſus, doit payer ſeul le plancher au-deſſus du paſſage (f).

12. Dans les deux derniers cas précédens, ſi le paſſage étoit commun entre celui qui a l'édifice au-deſſus, & celui à qui appartient l'héritage au derriere, celui qui auroit l'héritage au derriere,

(f) Ce qui a été dit dans les notes de l'article 23 du commentaire ſur l'article 187 de la coutume, fera connoître les contributions qui doivent être faites dans les circonſtances expliquées dans l'article ci deſſus.

ne paieroit que la huitieme partie de la valeur du mur mitoyen dans la hauteur dudit paſſage, & de ſa fondation, le quart de la jambe boutiſſe & étriere, à la tête, ſur la rue, la moitié du ſeuil, des bornes & du pavé, & l'autre à qui eſt l'édifice au-deſſus du paſſage, paieroit le ſurplus; & outre ce, les charges à l'autre, à proportion de la huitieme partie pour laquelle il auroit contribué au mur mitoyen. Si le paſſage étoit commun à pluſieurs, ils ne paieroient tous enſemble que comme s'il n'y en avoit qu'un, chacun d'eux pour ſa quote-part.

13. Lorſque celui qui a le deſſus & le deſſous du paſſage, y fait faire des caves, c'eſt à lui à payer ſeul la plus baſſe fondation pour les enfoncemens de ſes caves, le contre-mur, la voûte & les reins de cette cave, & à l'entretenir à ſes dépens ſolidement; enſorte que les voitures puiſſent paſſer par-deſſus, ſi le paſſage eſt à porte cochere; & celui à qui eſt le paſſage, en doit payer & entretenir le pavé, enſorte que l'eau ne puiſſe pénétrer & qu'elle n'endommage pas la voûte de la cave; & au contraire, ſi le fonds appartient à celui à qui eſt le paſſage, c'eſt à lui à payer la plus baſſe fondation, les contre-murs & la voûte, s'il y fait des caves,

14. S'il y avoit trois ſortes de propriétaires ſur un même fonds; ſavoir, un qui auroit ſeul le droit de paſſage, un autre le deſſous dudit paſſage, & le troiſieme un édifice au-deſſus du paſſage: celui qui auroit l'édifice, paieroit le quart de la valeur du mur mitoyen dans la hauteur du paſſage & de la fondation, juſqu'à la profondeur du premier terrein ſolide; le propriétaire du paſſage, l'autre quart dans la hauteur du paſſage,

& la huitieme partie de la fondation juſqu'au premier terrein ſolide ; & le propriétaire de deſſous, la huitieme partie de la fondation juſqu'au premier terrein ſolide ; & le reſtant de la plus baſſe fondation en entier, comme auſſi les contremurs & voûtes ; & le ſurplus, chacun comme il a été dit ci-deſſus ; & à l'égard des charges, celui qui auroit le paſſage en recevroit ſa part & portion, ſuivant ce qu'il auroit contribué au mur mitoyen dans la hauteur du paſſage & de la fondation ; & celui à qui ſeroient les caves, à proportion de ce qu'il auroit contribué à la fondation dudit mur, depuis le premier terrein ſolide, juſqu'au rez-de-chauſſée.

15. Suivant ce qui eſt dit ci-deſſus, ſi pluſieurs avoient différens droits de communauté au paſſage ; ſavoir, l'un dans une partie de longueur, un autre dans une plus longue étendue, & un autre juſqu'au bout ; les trois contribueront chacun également pour un tiers dans l'étendue commune avec le premier, & à la porte de la rue ; les deux autres chacun pour moitié dans le reſtant de l'étendue du ſecond, & le dernier pour le tout dans le reſte de la longueur du paſſage qui lui ſeroit particulier, le tout par une proportion avec le propriétaire de l'édifice au-deſſus dudit paſſage, & les voiſins des côtés, ainſi qu'il a été expliqué ci-deſſus (g).

16. Cet article 205 de la coutume, entend par les termes de mur & édifice commun, non-ſeule-

[g] Ce qui a été expliqué dans les notes de l'article 187 de la coutume de Paris, fera connoître de quelle maniere on doit ſe conduire dans les cas cités dans les articles 12, 13, 14 & 15 du commentaire ſur l'article 205 de la coutume.

ment les murs mitoyens & les édifices, mais auſſi les cloiſons, le pavé du paſſage & des cours, les puits, les couvertures & combles, les privés & foſſe d'aiſance, les eſcaliers, foſſés, & généralement toutes choſes communes entre voiſins; leſquelles choſes venant à ſe dégrader ou corrompre & être en danger de ruine, l'un des voiſins qui y a intérêt, peut contraindre, par juſtice, les autres voiſins qui y ont droit, à contribuer pour la part & portion dont ils ſeront tenus à la réfection, réparation & entretien deſdites choſes communes; celui qui n'eſt propriétaire que de l'étage du rez de-chauſſée, ne doit point contribuer au plancher au-deſſus de cet étage; de même, celui qui ne ſeroit propriétaire que du premier étage, contribueroit pour le tout au plancher ſur lequel il marche au-deſſus du rez-de-chauſſée, & il ne contribueroit point au plancher qui eſt au-deſſus de lui; celui qui ſeroit propriétaire du ſecond étage le devroit payer ſeul, ainſi des autres (h).

(h) Dans cet article, M. Deſgodets dit, que celui qui ne ſeroit propriétaire que de l'étage du rez-de-chauſſée, ne doit point contribuer au plancher au-deſſus, ſi le premier étage appartient à un autre propriétaire; & que le propriétaire du premier étage contribueroit pour le tout au plancher ſur lequel il marche, & non au plancher au-deſſus, ſi le ſecond étage appartenoit encore à un autre. Dans les notes de l'article 22 du commentaire ſur l'article 187 de la coutume de Paris, on a fait voir le contraire de ce que dit M. Deſgodets, au ſujet de ces planchers: & en effet, je ſuppoſe qu'une maiſon conſiſtât en l'étage ſeulement du rez-de-chauſſée & un premier, avec comble au deſſus, & que le rez-de-chauſſée appartînt à un propriétaire, & le premier étage à un autre. Suivant M. Deſgodets, le propriétaire du premier étage ſeroit chargé de l'entretien des deux planchers de

17. Lorſque l'on refait des planchers dont l'étage du deſſus appartient à d'autres perſonnes qu'à celui qui a le deſſous, on doit les remettre de niveau d'après leur plus grande hauteur. Ainſi jugé par arrêt de la chambre de l'édit, le 18 août 1650. Autant peut-on dire des poutres, poitreaux, ſablieres, & tout ce qui peut avoir été hauſſé ou baiſſé (i).

ſon étage de l'inférieur & du ſupérieur, & du comble; & le propriétaire de l'étage du rez-de-chauſſée n'auroit aucun plancher à entretenir ni à ſe couvrir, ce qui ſeroit très-injuſte. Les coutumes qui ont diſpoſé de ces maiſons, dans l'exemple propoſé, chargent les propriétaires de l'étage du rez-de-chauſſée, de l'entretien & fourniture du plancher ſupérieur en poutres, ſolives & aires, le propriétaire du premier étage étant tenu ſeulement du carreau ou parquet de ce plancher; & s'il n'y avoit ſur ce plancher ni carreau, ni planches, ni parquet, le propriétaire du premier ſeroit tenu de l'entretien de l'aire, lui tenant lieu dans ce cas de carreau: ſuivant ces mêmes coutumes, le propriétaire du premier étage eſt tenu du plancher ſupérieur de ſon étage, & du comble au deſſus; ce qui eſt bien plus juſte. Voyez ce qui a été dit dans les notes de l'article 22, ſur l'article 187 de la coutume de Paris.

Il faut cependant obſerver que ſi le rez-de-chauſſée d'une maiſon ne conſiſtoit qu'en un paſſage de porte cochere, & que le deſſus appartînt à un autre propriétaire, il paroîtroit que le poſſeſſeur du rez-de-chauſſée ne devroit point être tenu du plancher ſupérieur, un paſſage n'ayant pas beſoin d'être couvert: mais s'il y avoit néceſſité qu'il fût couvert, ou que cet étage du rez-de-chauſſée fût occupé par des boutiques, ſalles & autres pieces de cette nature, dans tous ces cas le propriétaire du rez-de-chauſſée ſeroit tenu du plancher ſupérieur de ſon étage, comme il a été expliqué ci-devant.

(i) La raiſon pour laquelle on doit ſe régler ſur la partie la plus haute de ce plancher pour le remettre de niveau, eſt bien ſenſible: ce plancher ne ſe trouve hors de niveau que

18. Néanmoins,

18. Néanmoins, tant que les choſes penchantes peuvent ſubſiſter ſans péril, celui à qui appartient le deſſus ne peut pas contraindre le propriétaire du deſſous à les faire démolir pour les remettre de niveau; mais ſi celui à qui eſt le deſſus s'en trouve incommodé, il peut être reçu de demander à les remettre de niveau, à leur plus grande hauteur, à ſes dépens, en refaiſant l'aire de deſſus, ſoit de plâtre, de carreau, ou autre choſe de pareille qualité & façon. Il eſt ainſi jugé par ſentence du châtelet du 2 août 1664, entre les ſieurs Gratuaux, qui étoient propriétaires du deſſous, & le propriétaire du deſſus, en leur maiſon ſiſe rue Saint-Martin, devant la rue de Montmorency, au ſujet d'une grande partie de plancher qui avoit été reconſtruite plus baſſe en ſon étendue, que le reſtant dudit plancher. La ſentence ordonne qu'il ſera loiſible au ſieur Gratuaux, à qui il nuit, de le relever, ſi bon lui ſemble, quoiqu'il n'y ait rien, mais à cauſe que ſes devanciers l'ont laiſſé faire.

19. Lorſqu'en une maiſon ou autre édifice, l'étage du rez-de-chauſſée auquel il y a des logemens, appartient à une perſonne, & le deſſus à

par le taſſement d'un des murs qui le ſupportent, ces murs ne peuvent remonter; par conſéquent il eſt certain que c'eſt ſur la plus grande hauteur qu'on doit ſe juger, pour remettre ce plancher de niveau; & il pourroit même arriver que le propriétaire de l'étage du rez-de-chauſſée fût encore léſé, parce qu'il auroit pu arriver que ce mur, quoique le plus haut, eût auſſi taſſé, ce qui diminueroit cette hauteur d'étage: & après pluſieurs reconſtructions, il pourroit arriver que cette hauteur d'étage diminuât conſidérablement; c'eſt ce qui prouve la néceſſité qu'il y a de conſtater, par écrit, ces hauteurs de planchers; le jugement cité par M. Deſgodets n'ayant été rendu qu'à défaut de titres, où la hauteur de ces planchers fût fixée.

une autre, ils doivent contribuer également pour moitié à la couverture de l'édifice, chacun dans la longueur & largeur au-deſſus de l'eſpace des logemens qui leur appartiennent; & s'il y avoit différens propriétaires; que l'un eût le rez-de-chauſſée, un autre le premier ou autre étage, & un autre les autres étages reſtans, ils doivent de même contribuer, par portion égale, à la couverture; & celui à qui le grenier appartient, doit payer ſeul la charpente du comble; mais celui qui n'a que le droit du paſſage, quand même ce paſſage ſeroit à lui ſeul, ne doit rien contribuer à la couverture de l'édifice qui eſt au-deſſus, parce que le paſſage lui ſerviroit également découvert, comme étant couvert (k).

20. Un eſcalier commun entre différens propriétaires, doit être entretenu à frais communs entr'eux, à proportion du droit qu'ils y ont. Par exemple, ſi un n'étoit propriétaire que de l'étage du ſol ou rez-de-chauſſée, & qu'un autre fût propriétaire du premier étage, & un autre propriétaire du reſtant de la hauteur de l'édifice, celui qui auroit l'étage du rez-de-chauſſée ne contri-

(k) Il a été dit dans les notes du commentaire ſur l'article 187 de la coutume, tout ce qu'il convient au ſujet des obligations d'un particulier qui ſeroit propriétaire ſeulement d'un paſſage dans un édifice, & dont tout le deſſus appartiendroit à un autre. A l'égard de ce que dit M. Deſgodets, que la couverture d'un édifice commun doit être refaite & entretenue aux dépens de tous les propriétaires, chacun pour la part qu'ils peuvent y avoir, dans la proportion de leurs poſſeſſions, toutes les coutumes qui ont prononcé ſur ces édifices, en ont décidé autrement, comme il a été dit ſur l'article 187 de la coutume; elles mettent la couverture à la charge du propriétaire du haut de cet édifice. On a donné dans les notes ſur l'article 187, les raiſons qui ont engagé ces coutumes à décider ainſi.

bueroit en rien pour l'eſcalier, parce qu'il ne s'en ſerviroit pas. Celui à qui appartiendroit le premier étage, contribueroit pour la moitié juſqu'à ſon étage, & celui qui ſeroit propriétaire du haut, contribueroit pour l'autre moitié juſqu'au premier étage, & pour le tout dans le reſtant de la hauteur, & il paieroit les charges à l'autre à proportion de ſa conſtruction (l).

21. La même proportion de contribution ſe doit obſerver aux chauſſes d'aiſance & tuyaux

(l) Il ne ſeroit pas juſte qu'un particulier qui ne ſeroit propriétaire que du rez-de-chauſſée ſeulement d'une maiſon, fût obligé de contribuer à l'eſcalier de cette maiſon, ne s'en ſervant pas; cela paroît cependant contraire à la diſpoſition des coutumes qui ont parlé de ces édifices communs, vu qu'elles ont décidé que chacun des propriétaires entretiendroit l'eſcalier dans les étages à eux appartenans : ainſi, ſuivant leur diſpoſition, le propriétaire du rez-de-chauſſée devroit être chargé de l'étage d'eſcalier juſqu'au premier étage; ce qui ſeroit contre l'équité, ce propriétaire du rez-de-chauſſée ne ſe ſervant en aucune maniere de cet eſcalier : c'eſt pourquoi je penſe que quand ces coutumes diſent dans les étages à eux appartenans, elles ont entendu dire dans les étages à eux appartenans de cet eſcalier, & non de la maiſon : ainſi l'étage d'eſcalier, depuis le rez-de-chauſſée juſqu'au premier étage, appartient au propriétaire du premier étage; l'étage d'eſcalier, depuis le premier étage juſqu'au ſecond, appartient au propriétaire du ſecond étage, & ainſi du reſte.

M. Deſgodets ajoute que le propriétaire du premier étage doit contribuer ſeulement à la moitié de l'étage du rez-de-chauſſée dudit eſcalier, & que l'autre moitié ſera payée par le propriétaire de la partie ſupérieure de l'édifice commun; lequel, outre cela, entretiendra ſeul le ſurplus dudit eſcalier. Il paroîtroit une eſpece de juſtice dans cette contribution, cet étage de rez-de-chauſſée d'eſcalier ſervant également au propriétaire du premier étage & au propriétaire de la partie ſupérieure, & les autres étages ne ſervant qu'au poſſeſſeur du haut dudit édifice : cependant le propriétaire du haut ſeroit trop chargé, il

communs à pluſieurs, dans une partie de leur hauteur (m).

entretiendroit preſque tout l'eſcalier & la couverture d'icelui ; c'eſt pourquoi il eſt plus juſte de s'en tenir à la diſpoſition des ſuſdites coutumes, & que le propriétaire du premier étage entretienne l'eſcalier depuis le rez-de-chauſſée juſqu'au premier étage, & le ſurplus à la charge du propriétaire de la partie ſupérieure de ladite maiſon, & ainſi des autres cas.

Dans le cas précédent, ſi le premier étage appartenoit à un particulier, le deuxieme à un autre, & le troiſieme à un troiſieme propriétaire, le propriétaire du premier étage ſeroit tenu de l'étage de l'eſcalier depuis le rez-de-chauſſée juſqu'au premier étage ; le propriétaire du deuxieme étage ſeroit obligé à l'entretien de l'étage d'eſcalier, depuis le premier juſqu'au deuxieme étage ; & le propriétaire du troiſieme, du ſurplus dudit eſcalier, en lui ſuppoſant la propriété du reſte de l'édifice.

Car ſi, par exemple, il n'y avoit point de grenier, & qu'il y eût un cabinet d'aiſance commun plus haut que ledit troiſieme étage, & qu'il fût beſoin d'un étage d'eſcalier pour monter à ce cabinet d'aiſance, il me paroîtroit juſte que cet étage d'eſcalier & la couverture d'icelui, fuſſent à l'entretien commun de tous les propriétaires qui auroient l'uſage de ce cabinet d'aiſance ; mais s'il y avoit des greniers, le propriétaire des greniers ſeroit tenu de cet étage d'eſcalier.

(m) Les chauſſes d'aiſance ſe doivent refaire entiérement, ou en partie, aux frais communs & par égales portions entre tous les propriétaires qui ont la jouiſſance de ladite chauſſe d'aiſance, ſi le cabinet d'aiſance eſt commun au haut dudit tuyau d'aiſance : il en eſt de même du tuyau de ventouſe, du ſiege du cabinet d'aiſance & de ſa couverture ; il en eſt encore de même de la reconſtruction totale ou du rétabliſſement de la foſſe d'aiſance commune, & de ſa vuidange.

Mais s'il y avoit des cabinets d'aiſance à tous les étages, & que ces différens étages appartinſſent à différens propriétaires, il faudroit en revenir à la diſpoſition des coutumes citées ci-devant, que chacun deſdits propriétaires entretînt ſon ſiege & la chauſſe en la hauteur de ſon étage, c'eſt-à-dire, depuis ſon ſiege juſqu'au ſiege de l'étage au-deſſous, & le tuyau de ventouſe aux dépens du

22. Lorſque celui à qui appartient le haut de l'édifice, a un tuyau ou chauſſe d'aiſance qui paſſe dans les étages au-deſſous, qui appartient à un autre, il ne les peut pas changer de place, & il le doit faire conſtruire & entretenir à ſes dépens ſeul, enſorte que les logemens de l'autre n'en ſoient pas incommodés; & il doit contribuer pour moitié au mur mitoyen contre lequel le tuyau eſt adoſſé dans la largeur dudit tuyau, & y obſerver les contre-murs & iſolemens, ſuivant la coutume, à ſes dépens ſeul (n).

23. De même, ſi celui à qui appartient l'étage du rez-de-chauſſée, ou quelqu'autre étage, a des tuyaux de cheminée qui paſſent au travers du reſtant de la hauteur de l'édifice qui appartient à un autre, il ne les peut pas changer de ſituation, à moins que l'autre n'y veuille conſentir de bon gré; & il les doit conſtruire & entretenir à ſes

propriétaire du dernier étage, étant, pour ainſi dire, pour ſa ſeule commodité; & le propriétaire du rez-de-chauſſée entretiendroit la chauſſe juſques dans la foſſe. A l'égard de la foſſe d'aiſance, ſa reconſtruction ſe feroit toujours aux dépens communs de tous les propriétaires qui en auroient la jouiſſance, ainſi que la vuidange.

(n) Le propriétaire de l'héritage du haut d'un édifice, qui a une chauſſe d'aiſance qui paſſe dans des étages inférieurs qui ne lui appartiennent point, ne doit point contribuer au mur mitoyen en la partie contre laquelle cette chauſſe d'aiſance eſt adoſſée, en obſervant un iſolement. Cette chauſſe ne fait aucun tort au mur mitoyen; c'eſt une charge ou ſervitude que les propriétaires des étages inférieurs doivent ſupporter, à laquelle ils ſont aſſervis par leur partage: c'eſt à cette condition qu'elle leur a été donnée. Il n'en ſeroit pas de même ſi le propriétaire de la chauſſe n'avoit point obſervé d'iſolement, & que cette chauſſe eût endommagé le mur mitoyen, ou que malgré l'iſolement il eût négligé d'entretenir ſa chauſſe, de maniere qu'elle eût détérioré le mur mitoyen; dans ces cas, le propriétaire de la chauſſe ſeroit tenu du dommage.

dépens ſeul, & contribuer pour moitié au mur mitoyen contre lequel ces tuyaux ſont adoſſés, dans leur largeur ſeulement, non compris le pied d'aile au-delà, parce que celui à qui eſt le haut de l'édifice, jouit & ſe ſert de cette largeur de pied d'aile (o).

24. Ceux qui ont une maiſon ſur une cour ou une place commune à pluſieurs, peuvent changer de ſituation leurs portes & fenêtres, & les augmenter ou diminuer de grandeur ou de nombre, mais ils n'y peuvent faire aucune avance de tuyaux, chauſſe d'aiſance, cabinets ſaillans, ni autres choſes ſemblables, qui ſoient en ſaillie ſur cette place ou cour commune.

(o) Je ne penſe point que le propriétaire d'un étage inférieur, dont les tuyaux de cheminées paſſent dans des étages ſupérieurs qui ne lui appartiennent point, ſoit tenu de contribuer au mur mitoyen contre lequel ces tuyaux de cheminées ſont adoſſés : il en eſt, ſuivant moi, des tuyaux de cheminées comme des chauſſes d'aiſance, en l'article précédent. Les propriétaires des étages ſupérieurs ſont obligés d'accorder ce paſſage, y étant aſſervis par leur partage; le propriétaire des tuyaux de cheminées eſt ſeulement tenu de les entretenir en bon état, de maniere qu'il n'y ait aucunes crevaſſes qui puiſſent faire craindre l'incendie, ou qui donnent cours à la fumée : mais pour ce qui eſt des murs contre leſquels ces tuyaux ſont appliqués, il faut s'en tenir à la diſpoſition des coutumes citées ci-devant. Les propriétaires des étages entretiennent les murs des étages qui leur appartiennent; autrement, ſi le propriétaire d'un rez-de-chauſſée avoit trois ou quatre cheminées dans ſon étage, il ſe trouveroit pour ainſi dire obligé d'entretenir lui ſeul ces murs contre leſquels les cheminées ſont adoſſées; & les propriétaires des autres étages au-deſſus n'auroient que peu deſdits murs à entretenir, chacun dans leur étage, pendant que le propriétaire du bas contribueroit depuis le bas juſqu'en haut, ce qui ſeroit injuſte & très à charge à ce propriétaire du rez-de-chauſſée.

25. L'un de ceux qui ont droit en une cour ou place commune, ne peut rien changer ni innover à cette cour ou place, ſans le conſentement des autres propriétaires. Ainſi jugé par arrêt du grand conſeil du Roi, du 23 juillet 1643, rendu entre les ſieurs Dautry & Bourgouin, au ſujet des innovations faites par ledit ſieur Dautry, au pavé & cloaque de la cour commune. L'arrêt condamne le ſieur Dautry à rétablir les innovations par lui faites au pavé & cloaque commun.

26. Il y a une grande différence entre la choſe commune & la choſe publique; car la commune a ſon nombre de propriétaires fixe, ce qui n'eſt pas à la choſe publique.

ARTICLE 206.

Poutres & ſolives ne ſe mettent point dans le mur non-mitoyen.

N'EST loiſible à un voiſin de mettre ou faire mettre les ſolives ou poutres de ſa maiſon dans le mur d'entre lui & ſon voiſin, ſi ledit mur n'eſt mitoyen.

La conférence de l'article 206 eſt dans celle de l'article 194.

Explication.

1. Par cet article 206 de la coutume, il eſt défendu à un voiſin de faire quoique ce ſoit contre un mur qui ne lui eſt pas mitoyen; & il ne lui eſt pas permis d'y faire ſceller aucun bois ou pattes, ni attacher treillages, paliſſades, ni autre choſe

que ce ſoit : & avant que de ſe pouvoir ſervir dudit mur, il faut qu'il ſe le rende mitoyen aux conditions preſcrites par l'article 194 de la coutume.

2. Il n'eſt pas permis à un voiſin d'entaſſer ou accôter, fer, pierres, fumier, ou autres choſes ſemblables, contre le mur d'entre lui & ſon voiſin s'il n'eſt pas mitoyen, ni même contre les murs de clôture des cours, jardins, chantiers, clos, & autres, quoique mitoyens, d'autant que cela endommage les murs; & le voiſin en reçoit pluſieurs incommodités, tant par la pourriture que par la pouſſée des choſes miſes contre le mur, & auſſi par la vue que l'on pourroit avoir par-deſſus le mur, & que ce qui ſeroit accôté ou entaſſé pourroit ſervir à monter ſur le mur, & paſſer chez le voiſin (a).

(a) Il n'eſt pas permis d'adoſſer pierres, fumier, ou autres choſes, contre ce mur de clôture des cours, jardins & chantiers, par les raiſons qu'en a données M. Deſgodets: mais cela eſt permis en prenant les précautions néceſſaires pour que ces adoſſemens ne faſſent aucun tort à ces murs de clôture; ainſi on peut adoſſer du moilon & pierres contre un mur de clôture mitoyen, pourvu que ce moilon ou pierres ſoient poſées ſur leurs lits, de maniere qu'elles n'aient point de pouſſée, & qu'elles ne ſoient pas aſſez élevées pour qu'on puiſſe voir chez le voiſin, ou paſſer chez lui. On peut adoſſer du fumier contre un mur de clôture mitoyen, pourvu que l'on faſſe faire un contre-mur à l'endroit contre lequel on veut adoſſer le fumier; bien entendu qu'on n'en mettra pas un tel monceau qu'il ſoit aſſez élevé pour qu'on puiſſe paſſer facilement par-deſſus ledit mur de clôture, ou voir chez le voiſin.

Les charpentiers peuvent adoſſer des bois courts contre les murs de clôture de leurs chantiers, quoiqu'ils ſoient mitoyens avec d'autres particuliers, en leur donnant peu de pied, parce que pour lors ces bois n'ont pas une pouſſée ſuffiſante pour pouvoir endommager ces murs de clôture. Il n'en eſt pas de même des grands bois; ils ne

3. Celui qui voudroit faire un édifice contre un mur non-mitoyen, & qui, pour éviter de contribuer au mur ou d'en faire le rembourſement de la moitié de la valeur, feroit faire un pan de bois ou cloiſon de charpente, à quelque peu de diſtance du mur, comme de 3 ou 4 pouces, il ne pourroit mettre aucuns crampons, ni autre choſe, pour retenir ſon édifice attaché au mur, ni même faire accôter aucune piece de bois contre le mur; enſorte qu'il ſeroit obligé de tenir ſon édifice entiérement iſolé du mur : & s'il couvroit ſon édifice en apenti contre le mur, ou à deux égouts aboutiſſans contre ce mur mitoyen, il n'en pourroit pas faire joindre le filet de plâtre par le haut, ni les ſolins de côté contre le mur non-mitoyen, parce que s'il attachoit le filet ou les ſolins contre led. mur, il ſeroit tenu d'en faire le rembourſement de la moitié à ſon voiſin, depuis le haut du filet ou des ſolins, juſqu'en bas :

peuvent les adoſſer contre les murs de clôture : lorſqu'ils veulent dreſſer des bois contre ces murs, il faut qu'ils faſſent planter des poteaux de charpente en terre, avec des traverſes par le haut, en obſervant une diſtance entre ces chaſſis de charpente & les murs de clôture, & que ces chaſſis ſoient aſſez ſolides pour que la pouſſée des bois ne force point ces chaſſis de charpente de toucher contre leſdits murs de clôture.

Un mur de clôture mitoyen n'eſt fait que pour ſéparer les héritages, & doit demeurer iſolé : aucun des propriétaires ne peut le charger, ſans être reſponſable du dommage qui y arriveroit par la charge qu'il impoſeroit deſſus : ainſi, ſi un des propriétaires mettoit un petit édifice en apenti ou autrement, quoiqu'il n'excédât pas la hauteur de clôture, pour peu qu'il y eût quelque choſe qui fût capable de pouſſer ou de faire boucler ce mur de clôture, le propriétaire de l'édifice ſeroit tenu du dommage.

& s'il couvroit ſon édifice en égout du côté du mur non-mitoyen, il ſeroit obligé d'y mettre une gouttiere ou chêneau de largeur ſuffiſante pour en ſoutenir la chûte de l'eau, & empêcher qu'elle ne rejailliſſe contre le mur : & s'il y faiſoit un égout de toit à l'ordinaire, il ſeroit tenu de laiſſer une ruelle entre ſon édifice & le mur non-mitoyen, auſſi de largeur ſuffiſante pour empêcher le rejailliſſement de l'eau contre le mur ; & outre ce, de paver cette ruelle pour donner de l'écoulement aux eaux qui tomberont entre l'édifice & le mur (b).

4. Comme cet article 206 de la coutume parle des poutres & ſolives que l'un des voiſins ne peut pas mettre dans le mur d'entre lui & ſon voiſin, ſi le mur n'eſt mitoyen, quelqu'un pourroit entendre qu'il ſeroit permis de loger toutes les ſolives de ſa maiſon dans un mur qui lui ſeroit mitoyen ; ce qui eſt contraire à la coutume

(b) Lorſqu'un voiſin, pour éviter de payer un adoſſement contre un mur non-mitoyen, a ſoin d'iſoler ſon édifice dudit mur, je ne penſe pas qu'il ne lui ſoit point permis d'y joindre le filet de ſa couverture, ſans ſe le rendre mitoyen & commun auparavant : ce filet ne fait aucun tort à ce mur ; au contraire, il lui eſt utile ; il le met à couvert, & empêche que les eaux pluviales ne le pourriſſent & ne l'endommagent. Tout ce qu'il eſt bon de faire en cette occaſion, pour éviter les difficultés, c'eſt de prendre une reconnoiſſance de ce voiſin, comme il convient que ce mur eſt toujours non-mitoyen, quoique ſa couverture ſoit jointe par un filet audit mur, & qu'on ne l'a ſouffert que par ſimple tolérance ; & dans le cas où il n'y auroit point de reconnoiſſance, les experts voyant l'iſolement du reſtant de l'édifice, ne pourroient s'empêcher de juger ce mur non-mitoyen, vu que le propriétaire de l'édifice iſolé n'auroit pas fait les frais de cet iſolement ſans y avoir été contraint par quelques motifs.

& à l'uſage, qui ne permet de faire porter dans les murs mitoyens que les poutres, les bouts de ſablieres, les pannes & les faîtages, les corbeaux & les ſolives d'enchevêtrure ſeulement; ce qui ſera expliqué plus au long ſur l'article 208 ci-après de la coutume.

ARTICLE 207.

Concernant ce qu'il faut faire pour aſſeoir poutres & ſolives en un mur mitoyen.

IL n'eſt loiſible à un voiſin mettre, ou faire mettre & aſſeoir poutres de ſa maiſon dans le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſans y faire faire & mettre jambes parpaignes ou chaînes & corbeaux ſuffiſans de pierres de taille pour porter leſdites poutres, en rétabliſſant ledit mur : toutefois, pour les murs des champs, il ſuffit y mettre matiere ſuffiſante.

Conférence de l'article 207.

Calais, 193, comme à Paris. Dourdan, 70; Bourbonnois, 307; Sedan, 286, de même, & ne diſtingue pas les maiſons des champs.

Melun, 200, les veut de pierre de taille, ou de grès. Etampes, 82, de même.

Montfort, 81, de pierre de taille ou autres pierres ſuffiſantes, ſelon l'aiſance du lieu. Mantes, 103; Reims, 365, de même.

Rennes 687 : celui qui bâtit doit faire les cloiſons côtieres de pierres entre ſa maiſon & celle de ſon voiſin juſqu'à ſablieres, qui porteront chevrons de la couverture.

Explication.

1. Cet article 207 de la coutume prévenoit avec juſtice, par ſa déciſion, à ce que l'un des voiſins ne cauſe point de préjudice à l'autre dans le mur qui leur eſt commun en propriété, en ſurchargeant un endroit plus que l'autre, ſans rendre cet endroit ſuffiſamment ſolide pour en ſoutenir le fardeau : ainſi obligeant celui qui veut loger & aſſeoir une poutre dans le mur mitoyen, d'y mettre une jambe de pierre de taille de toute l'épaiſſeur du mur pour porter la poutre, le mur en eſt plutôt fortifié qu'affoibli, & le voiſin n'en ſouffre point de dommage (a).

2. *Les jambes & chaînes de pierre de taille* en un mur, ſont la même choſe. On nomme ordinairement *jambes*, celles qui ſervent à porter les poutres, poitreaux, & autres choſes ſemblables; & *chaînes*, lorſqu'elles ne ſervent qu'à fortifier la conſtruction du mur : on en met quelquefois aux murs de clôture, pour les rendre plus ſolides (b).

(a) Cet article de la coutume n'ordonne de mettre des jambes ſous poutres que dans les murs mitoyens; cependant dans la conſtruction des bâtimens, la police des bâtimens oblige tous les propriétaires, lorſqu'ils veulent aſſeoir des poutres dans un mur, de faire mettre au-deſſous des jambes de pierre : & un maçon qui feroit ſceller & poſer une poutre dans un mur ſans y mettre des jambes de pierre au-deſſous, ſeroit condamné en l'amende, & le propriétaire ſeroit obligé d'en faire mettre une après-coup. Ce réglement a force de loi, quoique la coutume n'ait prononcé que ſur les murs mitoyens.

(b) Les jambes & chaînes de pierre dans un mur, ne ſont pas la même choſe, l'une ſert à porter, & l'autre à

3. Les jambes & chaînes de pierre de taille ſe poſent ordinairement ſur la fondation du rez-de-chauſſée, & ne deſcendent pas plus bas, ſur ce que l'on ſuppoſe que les empatemens de la fondation rendent le mur plus épais, & lui donnent ſuffiſamment de ſolidité pour ſuppléer à la pierre de taille; mais il faut avoir la précaution de garnir de libages, ou du moins de bons moilons, les endroits de la fondation qui doivent porter les jambes de pierre de taille (c).

lier; & je penſe que la coutume, en diſant jambes parpeignes ou chaînes, n'a pas voulu dire la même choſe: une jambe parpeigne eſt une jambe de pierre dont toutes les aſſiſes font le parpin du mur, c'eſt-à-dire, toute l'épaiſſeur du mur; ce que l'on ne peut faire autrement, ſans contrevenir aux réglemens de la maçonnerie, lorſque le mur a peu d'épaiſſeur: & par chaînes, la coutume a entendu que lorſqu'un mur a beaucoup d'épaiſſeur, il n'eſt pas néceſſaire de mettre ſous une poutre une jambe parpeigne, c'eſt-à-dire, qui faſſe toute l'épaiſſeur du mur, mais ſeulement une chaîne d'épaiſſeur ſuffiſante pour porter la poutre, ſans être obligé de faire cette chaîne de toute l'épaiſſeur du mur ſur lequel la poutre eſt aſſiſe & poſée. Lorſque les murs mitoyens ſont foibles & ont peu d'épaiſſeur, & qu'il y a des poutres de grande longueur à poſer ſur les jambes ſous poutre, ce qui arrive ordinairement dans les rez-de-chauſſées où l'on veut pratiquer de grandes boutiques & de grands magaſins, on fortifie ces jambes ſous poutre par des doſſerets de deux ou trois pouces de ſaillie au-delà de l'épaiſſeur du mur mitoyen; & cette ſaillie ſe prend du côté de celui à qui ces jambes ſous poutre appartiennent: ou ſi elles appartiennent aux deux voiſins ayant chacun des poutres deſſus, cette ſaillie ſe prend ſur le terrein de celui qui a beſoin de cette plus forte épaiſſeur; & ce doſſeret ſe fait à ſes dépens, ou on en obſerve de chaque côté.

(c) Il n'eſt point d'uſage de garnir de libages les murs en fondation au-deſſous des jambes ſous poutre; l'on ſe contente d'y mettre de bons moilons. Il arrive quelque-

4. Si les poutres ſervent à des celliers, leurs jambes de pierre de taille ſe doivent poſer dès le bas de l'aire des celliers & de toute l'épaiſſeur du mur, quoiqu'il y eût des empatemens au droit du cellier, & que le mur en fondation au-deſſous de la premiere aſſiſe, ne fût pas plus épais (d).

5. Lorſqu'à un édifice il y a pluſieurs étages de planchers, dont les poutres ſont poſées dans le mur mitoyen, ſi les poutres des différens planchers ſont à-plomb l'une ſur l'autre, il ne faut qu'une jambe de pierre de taille de fond; mais ſi les poutres ſont dévoyées, & que celles du haut ne ſoient pas à-plomb de celles du bas, il faut au droit de chaque poutre une jambe de pierre de taille qui commence dès le deſſus de l'empatement de la fondation (e).

fois que les jambes ſous poutre ſont ſi près les unes des autres, que tout le mur en fondation au-deſſous ſeroit en libages; il n'en ſeroit que meilleur à la vérité, mais cela coûteroit beaucoup; c'eſt pourquoi l'on ne met des libages que ſous les jambes étrieres, les jambes d'encoignure, & autres jambes qui portent des fardeaux conſidérables.

(d) Les jambes ſous les poutres des celliers doivent avoir toute l'épaiſſeur des murs, ſi ces murs ont peu d'épaiſſeur, comme il a été dit ci-devant. Les celliers ne ſont preſque point d'uſage dans les villes; ils ne ſe pratiquent qu'aux champs & aux bâtimens des champs; il ſuffit de mettre ſous les poutres des matieres ſuffiſantes pour les porter. On n'eſt point aſſujetti à mettre des jambes de pierre ſous ces poutres; l'uſage eſt d'y mettre des corbeaux de pierre, portant 7 à 8 pouces de ſaillie, & dont la queue fait toute l'épaiſſeur des murs.

(e) Dans la conſtruction des bâtimens, on évite de mettre les poutres des étages ſupérieurs hors de l'à-plomb de celles des étages inférieurs; mais il pourroit arriver qu'on ne mît point de poutres dans les étages inférieurs,

6. Aux pannes des combles qui portent les ſolives des planchers des greniers ou des chambres en galetas, il n'y eſt pas requis de jambes de pierres de taille, parce qu'ordinairement elles ne portent les ſolives que par un de leurs bouts, comme une ſabliere; mais ſi une piece de bois portoit les bouts de deux travées de ſolives, alors telle piece de bois ſe nommeroit *poutre* ou *poutrelle*, ſous laquelle il faudroit mettre une jambe de pierre de taille dans le mur mitoyen. On doit auſſi mettre une jambe de pierre de taille dans le mur mitoyen, ſous la portée des liernes, dans leſquelles deux travées de ſolives ſont aſſemblées à tenons & mortoiſes, d'autant qu'elles doivent être regardées comme des poutres, puiſqu'elles ſervent au même uſage.

7. On doit mettre auſſi des jambes de pierre de taille ſous les poitreaux qui portent dans les murs mitoyens, lorſqu'il y a un vuide ſous les poitreaux contre leſdits murs; mais s'il y avoit un mur ou une cloiſon de charpente ſous le poitrail joignant le mur mitoyen, on ne ſeroit point obligé de mettre de jambes de pierre de taille. Il en eſt de même des poutres qui porteroient ſur des cloiſons de charpente, parce qu'elles ſeroient conſidérées comme des ſablieres, ſuppoſé que

& que pour remployer des bois courts qui proviendroient de la démolition de l'ancienne maiſon, ou fût contraint de mettre des poutres dans les étages ſupérieurs : dans ces cas, il faudroit que les jambes ſous poutre fuſſent érigées dès le bas de l'édifice, à commencer du deſſus de l'empatement de la fondation.

Si cette dépenſe excédoit la valeur des bois neufs, au-deſſus de celle des vieux à remployer, il vaudroit beaucoup mieux vendre les vieux bois, & n'en employer que des neufs, vu que les étages ſupérieurs en ſeroient beaucoup plus propres & plus habitables.

les cloiſons portaſſent de fond ſur des murs en fondation, & fuſſent continuées juſques contre le mur mitoyen; car s'il y avoit un eſpace vuide au droit du mur, il faudroit une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, ſous la portée de la poutre (f).

8. Lorſque les poutres qui portent des planchers, & les poutreaux ou linteaux des grands paſſages de porte cochere qui ſoutiennent des murs ou des cloiſons en pan de bois de charpente par-deſſus, ont leurs portées dans le mur mitoyen, il faut abſolument mettre des jambes faites par aſſiſes de pierres de taille; car on ne ſeroit pas reçu à y mettre des poteaux de bois ou de pierres debout, placées dans l'épaiſſeur du mur mitoyen, parce qu'ils le couperoient: & celui qui ſe voudroit ſervir de

(f) Il faudroit mettre des jambes de pierre ſous la portée des poitreaux, s'il y avoit un vuide conſidérable entre les murs où ils porteroient, & le mur qui ſeroit ſous le poitrail. Car ſi, par exemple, un poitrail avoit 15 pieds de longueur, & qu'il fût porté par un mur de face en la longueur de 12 pieds, & qu'il reſtât 3 pieds de vuide entre la portée de ce poitrail & ledit mur de face, on ne ſeroit point obligé de mettre des jambes de pierre ſous la portée de ce poitrail, à moins qu'il n'y eût une charge conſidérable au-deſſus du bout de ce poitrail, comme s'il y avoit un trumeau de pierres; mais s'il n'y avoit, par exemple, qu'un pan de bois au-deſſus, il ne ſeroit point néceſſaire de jambes de pierre ſous ce poitrail, la baſcule ſeroit ſuffiſamment retenue.

A l'égard des poutres ſous leſquelles il y a une cloiſon de fond, quand bien même il y auroit un vuide de 3 ou 4 pieds entre cette cloiſon & le mur ſur lequel porteroit la poutre, il ne ſeroit pas néceſſaire de mettre des jambes de pierre ſous ladite poutre, ne portant que le plancher au-deſſus.

tels

tels poteaux ou pierres debout, ne les doit en aucune façon faire entrer dans le mur, & ne doit point auſſi placer les poutres, poitreaux, & autres pieces ſemblables, dans le mur mitoyen.

9. Toutes les pierres des aſſiſes des jambes que l'on met dans les murs mitoyens, doivent porter le parpin du mur, & chaque aſſiſe être d'une ſeule pierre, & les plus petites avoir au moins de largeur ou tête, la largeur du deſſous de la poutre ou poitrail qu'elles ſoutiennent, & les grandes, excéder au moins de 4 pouces de liaiſon de chaque côté; & dans les cas où les plus courtes auroient plus de 2 pieds de longueur de parement ou tête, & que pour des raiſons les grandes aſſiſes ſoient de deux pieces, il faut que le joint ſoit au milieu de la face du parement de la jambe, & non au milieu de l'épaiſſeur du mur, à moins que le mur n'eût plus de 2 pieds d'épaiſſeur, à condition que des deux aſſiſes, l'une faſſe tout le parpin du mur d'une ſeule pierre.

10. Les jambes ſous poutres, par aſſiſes de pierres de taille, ſe mettent ou en conſtruiſant le mur mitoyen, ou après que le mur eſt conſtruit. Lorſque l'on met les jambes de pierre de taille en conſtruiſant, le voiſin à qui elles ne ſervent pas, ne contribue à l'endroit des jambes de pierre que comme au reſtant du mur, c'eſt-à-dire, que ſi tout le mur eſt conſtruit de moilons, il ne contribue que comme un mur de moilons, & l'autre voiſin qui ſe doit ſervir des jambes de pierre pour porter les poutres de ſa maiſon, payera ſeul la plus valeur de la pierre de taille; mais lorſque l'un des voiſins veut mettre & aſſeoir les poutres de ſa maiſon dans un mur mitoyen déjà conſtruit, il doit ſeul payer la valeur

des jambes ſous poutres qui reſtent à payer en entier ; & outre ce, les percemens & rétabliſſemens du mur mitoyen pour y mettre leſdites jambes, & faire à ſes dépens les étaiemens & rétabliſſemens néceſſaires chez ſon voiſin, au ſujet deſdites jambes ſous poutres.

11. Cet article 207 de la coutume dit, *corbeaux ſuffiſans*. L'on nomme *corbeaux*, la pierre qui eſt au haut de la jambe de pierre de taille joignant le deſſous de la poutre, & qui ſaille plus que le parement de mur.

12. Ces corbeaux de pierre ſont en uſage aux murs de peu d'épaiſſeur, pour donner plus de portée aux poutres ; ils doivent faire le parpin du mur & leur ſaillie d'une ſeule pierre ; mais lorſque les murs mitoyens ſont aſſez épais, & que la moitié de leur épaiſſeur eſt ſuffiſante pour la portée de la poutre, on n'obſerve pas d'y faire des corbeaux ſaillans, à cauſe qu'ils ſont incommodes pour les tapiſſeries & autres décorations, étant du choix de celui à qui eſt la poutre, de mettre un corbeau par le deſſous, ou de n'y en pas mettre, n'y ayant rien qui l'oblige à le faire, que ſa propre utilité.

13. L'uſage eſt de mettre à la tête des murs mitoyens ſur la rue, en l'étage du rez-de-chauſſée, une jambe de pierre de taille, ſoit boutiſſe ou étrière. L'on nomme jambe boutiſſe, celle dont la tête fait liaiſon de chaque côté dans les murs de face des deux maiſons voiſines, & la queue fait liaiſon par le derriere dans le mur mitoyen ; & l'on nomme jambe étriere celle qui forme le mur & tableau ou piédroit de baie de part & d'autre aux deux côtés de la tête, & fait le parpin du mur mitoyen par ſa queue. Si la jambe ne porte le tableau que d'un côté, & liaiſon dans

le mur de face de la maiſon voiſine de l'autre côté, elle eſt étriere à l'égard de la maiſon du côté où eſt le tableau, & boutiſſe à l'égard de l'autre maiſon; enſorte qu'elle eſt étriere pour l'un des voiſins, & boutiſſe pour l'autre : & chaque aſſiſe de ces jambes doit être d'une ſeule piece.

14. Les jambes boutiſſes ou étrieres doivent regner depuis l'empatement du deſſus de la fondation juſques ſous les poitreaux ou les premiers planchers; & s'il y a des baies de portes ceintrées aux côtés de la jambe, elle ſera étriere juſqu'au-deſſous des impoſtes des ceintres, & le ſurplus au-deſſus ſera jambe boutiſſe au reſtant de la hauteur.

15. Les jambes étrieres doivent être faites de grands quartiers de pierre de taille; chaque aſſiſe d'une ſeule pierre en liaiſon les unes ſur les autres par leurs queues, dans le corps du mur mitoyen au derriere; les plus courtes ayant au moins 4 pieds de longueur, & les longues au moins 4 pieds & demi de long, à compter du parement de leurs têtes, juſqu'à l'extrêmité de leurs queues dans le mur mitoyen; & outre ce, la largeur de leurs têtes, compris les tableaux des piés-droits de chaque côté : & à l'égard des jambes boutiſſes, les courtes doivent faire liaiſon au moins d'un pied de queue dans le mur mitoyen, outre l'épaiſſeur des murs de face, & avoir au moins 6 pouces de liaiſon en tête de chaque côté dans les murs de face; & les longues doivent avoir au moins un demi-pied de longueur dans le mur mitoyen plus que les courtes, & faire au moins la largeur du parpin dudit mur, juſqu'au devant de leurs têtes (g).

(g) Il arrive ſouvent que dans les jambes boutiſſes il y a des aſſiſes de pierres qui n'ont point de queue dans le

16. Lorſqu'une jambe eſt étriere à l'un des voiſins, & boutiſſe à l'autre, celui à qui elle ne ſert que de boutiſſe, n'y doit contribuer que pour la moitié d'une jambe boutiſſe; & l'autre à qui elle ſert de jambe étriere, doit payer la plus valeur, ſauf à ſe faire payer le rembourſement par celui qui n'y aura contribué que pour jambe boutiſſe, lorſqu'il s'en voudra ſervir pour jambe étriere; à condition que les plus courtes liaiſons de chaque aſſiſe dans le mur de face, ſoient ſuffiſantes pour y pouvoir tailler les tableaux & feuillures d'un piédroit de baie par le côté du voiſin.

17. Un voiſin ne peut contraindre ſon voiſin à faire conſtruire à frais communs une jambe boutiſſe de pierre de taille à la tête ſur la rue du mur qui leur eſt mitoyen, plus haut que le premier plancher de ſa maiſon, au-deſſus des logemens du rez-de-chauſſée; néanmoins la conſtruction en ſeroit meilleure & plus ſolide, de faire monter la jambe boutiſſe juſqu'au haut des murs de face (h).

mur mitoyen; cela n'eſt pas néceſſaire: il ſuffit qu'entre deux aſſiſes, il y en ait une qui jette harpe dans le mur mitoyen. Les ancres & les tirans de fer que l'on met à chaque étage, retiennent ſuffiſamment ces jambes boutiſſes, & les empêchent de ſurplomber.

(h) On ne peut contraindre un voiſin de contribuer à une jambe boutiſſe de pierre au-deſſus du premier étage, ſi le mur de face de ce voiſin eſt en pan de bois ou en moilons; mais ſi la face de ſa maiſon eſt de pierres de taille ou de moilons avec chaînes de pierres, on l'y peut contraindre; ou bien ſi la jambe boutiſſe à reconſtruire étoit ci-devant en pierres. Et dans tous les cas, on devroit pouvoir l'y contraindre; car l'expérience fait connoître que lorſque ces jambes ou têtes de murs ſont élevées en moilons, elles s'écartent facilement; & c'eſt toujours par ces endroits que les faces des bâtimens viennent à manquer.

18. L'un des voiſins n'a droit d'occuper, par ſon entablement, & les plintes & tablettes, &c. pour l'ornement & décoration de la face de ſa maiſon, ni par les bornes, enſeignes, auvents, &c. que juſqu'à l'alignement du point milieu de la tête des murs qui lui ſont mitoyens; & s'il vouloit excéder plus loin que ledit alignement, ſes voiſins l'en peuvent empêcher ou le contraindre à abattre & ſupprimer tout ce qu'il auroit fait faire au-delà du milieu de la tête des murs mitoyens, s'il l'avoit fait faire ſans leur conſentement.

19. L'uſage eſt de mettre des poteaux corniers aux extrêmités des faces des pans de bois ſur la rue, dans leſquelles les ſablieres ſont aſſemblées, & d'enclaver ces poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens des côtés, juſqu'à l'alignement du milieu de l'épaiſſeur deſdits murs avec leſquels ils ſont retenus par des harpons ou ancres & tirans de fer. Mais quoique ces poteaux corniers ſoient très-néceſſaires & ſuivant l'Art de bien bâtir, l'uſage de les enclaver dans la moitié de la tête des murs mitoyens eſt vicieux & contraire à la ſolidité & à la bonne conſtruction. L'on ne devroit placer les poteaux corniers qu'à l'effleurement du parement des murs mitoyens, & laiſſer la tête deſdits murs, ſoit de moilons ou de pierres de taille, de toute la largeur de l'épaiſſeur des murs mitoyens, pour ne point endommager la liaiſon que le mur mitoyen doit avoir avec le mur de face de la maiſon voiſine. Une autre raiſon, pour condamner l'uſage d'encaſtrer les poteaux corniers des pans de bois dans les têtes des murs mitoyens, eſt que le mur eſt commun entre les deux voiſins de toute ſon épaiſſeur par indivis, juſqu'au-devant de ſa tête,

& que chacun des voiſins a droit à la conſervation du mur dans toute ſon épaiſſeur ; enſorte que l'un des voiſins ne peut pas affoiblir l'épaiſſeur du mur en quelque partie que ce ſoit de ſa longueur ni de ſa hauteur, comme il a été dit ci-devant en la huitieme gloſe ſur l'article 199 de la coutume. Ainſi l'encaſtrement des poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens, y cauſe un préjudice notable dans la partie qui doit être la plus ſolide, & eſt contraire au droit que chacun des voiſins a dans la choſe commune, & ne ſe doit pas pratiquer, étant établi par abus & un mauvais uſage oppoſé aux réglemens de la coutume (i).

20. Cet article 207 de la coutume, qui oblige les voiſins de faire faire & mettre des jambes de pierre de taille aux murs mitoyens pour porter les poutres de leurs maiſons ou autres édifices dans les villes, les en diſpenſe dans les murs mitoyens des maiſons des champs, & les oblige ſeulement de mettre matieres ſuffiſantes pour porter la charge des poutres, c'eſt-à-dire, de bons moilons, giſſans, maçonnés de chaux & de ſable, ou avec plâtre, & un quartier de pierre ou libage, qui faſſe le parpin du mur à la derniere aſſiſe qui reçoit la portée de la poutre. La raiſon eſt, que les maiſons des villes ſont plus

(i) On peut mettre des poteaux corniers ſur la tête des murs mitoyens, lorſque les faces des maiſons à droite & à gauche de ces murs mitoyens ſont en pans de bois ; dans ces cas, ces poteaux corniers conſolident la jambe boutiſſe, & l'empêchent de pouſſer au dehors ; mais hors ces cas, l'un des propriétaires voiſins ne peut encaſtrer le poteau cornier de ſon pan de bois dans le milieu de l'épaiſſeur de la tête du mur mitoyen, par les raiſons qu'en a données M. Deſgodets.

élevées & chargent plus les murs que les maiſons des champs ; & auſſi parce que pour l'ordinaire les murs mitoyens des champs ſont plus épais que ceux des villes.

21. Quoiqu'il ne ſoit pas marqué préciſément par cet article de la coutume, de mettre aux murs des champs ſous les portées des poutres des quartiers de pierre ou libages, ou blocs de grès, ou autre choſe ſemblable, ſuivant les matériaux des différens pays : l'on doit néanmoins conclure que par les termes de *jambes parpeignes de pierres de taille* précédens, la diſpenſe de ces ſortes de jambes, à l'égard des murs des champs, eſt qu'il doit y avoir des parpins dans les murs mitoyens, au moins ſous la portée des poutres, parce que les poutres ne devant porter dans les murs que juſqu'à la moitié de leur épaiſſeur, ainſi qu'il eſt ordonné par la coutume, en l'article 208 ci-après, ſi la pierre qui reçoit la poutre ne faiſoit pas le parpin du mur, il ſeroit en danger de ſe fractionner ſous le fardeau ; & il n'eſt pas permis de mettre une piece de bois qui faſſe tout le parpin du mur, pour ſervir de calle ſous la poutre, à cauſe du danger du feu, ſi le voiſin plaçoit ſes cheminées de l'autre côté du mur mitoyen vis-à-vis de la poutre ; ce qui lui ſeroit permis de faire : enſorte que ſi on met des calles de bois ſous les portées des poutres, ces calles ne doivent pas excéder le bout de la poutre dans l'épaiſſeur du mur.

ARTICLE 208.

Poutres comment ſe placent dans les murs mitoyens.

AUCUN ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin pour y mettre & loger les poutres de ſa maiſon, que juſqu'à l'épaiſſeur de la moitié dudit mur, & au point du milieu, en rétabliſſant ledit mur, & en mettant ou faiſant mettre jambes, chaînes & corbeaux, comme deſſus.

Conférence de l'article 208.

Calais, 194; Dourdan, 71; Bourbonnois, 508; Sedan, 286; Montfort, 82; Mantes, 104; Reims, 365, comme à Paris.

Melun, art. 201, de même; art. 202, ne peut aſſeoir ſes poutres ou prendre autres commodités; comme armoire ou enclave, à l'endroit des cheminées de ſon voiſin.

Étampes, art. 83 : Les poutres ne peuvent pas excéder les deux tiers du mur, & les ſolives la moitié : art. 84, comme Melun, 202.

Nantes, 715, 716 : En mur commun chacun peut le percer tout outre pour y aſſeoir poutres & ſolives, ſauf à l'endroit des cheminées, & l'autre voiſin ne peut mettre les ſiennes à l'endroit des premieres. Rennes, 692, de même.

Lorraine, tit. 14, art. 7 : Les voiſins perſonniers du mur mitoyen peuvent le percer tout outre pour y aſſeoir ſommiers, chevrons & eſcommoiſons de pierre, en les rebouchant; art. 8, peuvent creuſer le tiers dudit mur pour cheminées, même appuyer les regards d'icelles d'outre en outre, non toutefois les ſommiers & autres charges de bois, qui ne doivent outre-paſſer la moitié de ladite muraille.

Blois, art. 232 : Celui qui ſe rendra un mur commun, ne pourra obliger le voiſin qui l'a bâti le premier, de retirer ſes cheminées, poutres & ſolives. Art. 233 : Mais ſi le mur étoit commun, celui qui a bâti le premier ſera tenu de couper ſes

courges & merriens à la moitié du mur, ſi l'autre propriétaire veut mettre les ſiennes ou mettre cheminées à l'endroit des autres.

Auxerre, art. 112 : On peut percer tout outre le mur mitoyen pour aſſeoir ſes poutres, ſolives & autres bois, en rebouchant la rupture, ſauf que dans la muraille de la cheminée on ne pourra ancrer bois. Art. 113 : Pourra percer tout outre ledit mur pour y aſſeoir lanciers & cimaiſes de cheminées à fleur dudit mur.

Nivernois, ch. 10, art. 10; Montargis, ch. 10, art. 4; Orléans, 232; Bourbonnois, 505, 506, comme l'article 112 d'Auxerre.

Explication.

1. Sur ce qui eſt dit par cet article 208 de la coutume, qu'aucun ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour y mettre & loger les poutres de ſa maiſon, que juſqu'à l'épaiſſeur de la moitié dudit mur, preſque tous les auteurs qui ont écrit ſur la coutume de Paris, ont été d'avis qu'on le doit entendre ſeulement où les poutres des maiſons voiſines ſe rencontrent juſtement oppoſées l'une à l'autre; & que ſi les poutres des deux voiſins étoient à côté ou diſtantes l'une de l'autre, que l'on pourroit les faire porter entiérement ſur toute l'épaiſſeur du mur, à deux pouces près du parement du côté du voiſin, à la réſerve toutefois des endroits où il ſe trouveroit des cheminées. Mais leur avis, qui paroît être fondé ſur la bonne conſtruction, & qui ſe pourroit pratiquer dans un mur de refend, dont l'héritage des deux côtés du mur appartiendroit à un même propriétaire, eſt contraire à l'intention de cet article de la coutume, & même au droit des gens. 1. Cet article décide expreſſément, & ſans aucune diſtinction, que les poutres ne doivent pas être logées dans les murs mitoyens, plus avant que la

moitié de leur épaiſſeur. 2. Si les poutres portoient ſur toute l'épaiſſeur du mur, à deux pouces près, & que la maiſon à laquelle elle ſervitoit vînt, par quelque accident, à ſe démolir, ou qu'autrement les poutres vînſſent à ſe caſſer, la baſcule de la portée des poutres entraîneroit le mur, & peut-être une partie de la maiſon voiſine. 3. Si le feu prenoit aux poutres qui porteroient ſur toute l'épaiſſeur du mur mitoyen, les deux pouces d'épaiſſeur de maçonnerie qui les recouvriroient, ne ſeroient pas ſuffiſans pour empêcher le feu de ſe communiquer aux ſolives, ſablieres, & autres bois qui ſe pourroient rencontrer vis-à-vis de l'autre côté, & cauſeroient l'incendie de la maiſon voiſine. 4. Comme la ligne de la moitié de l'épaiſſeur du mur ſépare les deux héritages des voiſins, ce qui excéderoit de la portée de la poutre au-delà de cette ligne, ſeroit une anticipation ſur l'héritage d'autrui. 5. Chacun étant maître de faire ſur ſon héritage les édifices & les changemens qui lui conviennent, ſi par la ſuite le voiſin faiſoit changer ſes cheminées pour les faire ailleurs, ou pour les dévoyer, ou qu'il fît conſtruire un nouvel édifice contre le mur mitoyen, il ſe pourroit rencontrer que, ſans s'en appercevoir, ces cheminées ſe trouveroient au droit des poutres ou autres pieces de bois de l'autre voiſin, qui auroient leurs portées dans toute l'épaiſſeur du mur; c'eſt pourquoi la coutume a très-ſagement prévenu tous ces inconvéniens & pluſieurs autres, en ordonnant que les poutres n'auroient leurs portées que dans la moitié de l'épaiſſeur des murs mitoyens; ce qui ſe doit exactement obſerver, & non-ſeulement à l'égard des poutres,

mais encore aux ſolives d'enchevêtrure & autres pieces de bois qui ont leurs portées dans les murs mitoyens, & même pour tous les crampons, harpons, ancres & tirans, & autres fers qui ſeroient ſcellés & portés dans les murs mitoyens, ſoit en les conſtruiſant ou après leur conſtruction (a).

2. Il ſemble par ce qui eſt dit au commencement de cet article 208, *aucun ne peut percer le mur mitoyen que juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur*, que quand on voudroit faire paſſer des poutres dans un mur mitoyen qui ſeroit déjà conſtruit,

(a) Les remarques que fait M. Deſgodets, dans ce premier article, pour engager à exécuter à la lettre cet article 208 de la coutume, ſont fort juſtes : cependant on ne l'obſerve pas exactement dans la conſtruction des bâtimens ; le peu d'épaiſſeur des murs mitoyens en eſt ſouvent la cauſe. En ne donnant de portée à une poutre que la moitié de l'épaiſſeur de certains murs mitoyens, s'il arrivoit le moindre déverſement à ces murs, & que les poutres ne ſuiviſſent point l'inclinaiſon de ces murs, comme lorſque ces poutres ſont retenues par l'autre bout avec des ancres de fer, elles ſe trouveroient pour lors ſans portée, & en riſque par conſéquent de tomber avec les planchers qu'elles ſupporteroient. C'eſt cette raiſon qui engage à profiter de l'épaiſſeur des murs mitoyens tant que l'on peut, pour augmenter la portée des poutres, ſur-tout lorſque le voiſin n'a pas de cheminées vers le bout de ces poutres. Le ſeul inconvénient qui en arrive, c'eſt que lorſqu'il ſe fait quelques changemens de cheminées dans la maiſon du voiſin, l'on eſt obligé de couper, à coups d'ébauchoir, les bouts de ces poutres, pour mettre deſſus une charge ſuffiſante pour les garantir du feu. Quant à l'anticipation que fait la portée de ces poutres ſur le terrein du voiſin, ſuivant M. Deſgodets, elle n'eſt point regardée comme une entrepriſe ſur le terrein d'autrui ; les propriétaires voiſins ſe permettent réciproquement ces anticipations, ou plutôt ils le font tous les deux ſans s'en donner avis, pour leur utilité réciproque.

comme il arrive très-ſouvent que l'on bâtit une maiſon entre deux autres maiſons voiſines, l'on ne pourroit percer chacun des murs mitoyens que juſqu'à la moitié de leur épaiſſeur, ſuivant quoi il ſeroit impoſſible d'y poſer les poutres, parce qu'il faut néceſſairement que les poutres ſoient reculées par l'un de leurs bouts dans l'un des murs, autant que l'autre bout doit avoir de portée dans l'autre mur oppoſé. Ainſi l'ordonnance de la coutume ne doit pas s'étendre ſur la profondeur des trous que l'on fait dans les murs pour y placer les poutres; & auſſi ce n'eſt pas l'intention de l'article 208, puiſqu'il ordonne d'y mettre jambes parpeignes, chaînes & corbeaux de bonne pierre de taille de toute l'épaiſſeur du mur; mais c'eſt ſur la longueur des poutres, qui ne doivent pas entrer plus avant que la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen par chacun de leurs bouts.

3. Lorſque l'on veut placer des poutres entre deux murs mitoyens, l'uſage eſt d'en percer un tout au travers, pour donner de la refuite par l'un des bouts, & la facilité de poſer l'autre bout de la portée que la poutre doit avoir dans l'autre mur oppoſé : & même il eſt beaucoup mieux de percer chacun des deux murs tout au travers, quoique les poutres, ſolives d'enchevêtrure, & autres pieces de bois, ne doivent avoir leurs portées que juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur des murs, afin de pouvoir mieux garnir & rétablir les murs au derriere du bout des portées des poutres & autres bois; car il n'eſt pas poſſible de percer un trou dans un mur, juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, ſans ébranler les pierres ou moilons au derriere dans le fond du trou; ce qui ne ſe peut réparer que par l'autre côté du mur.

4. Celui qui poſe les poutres dans le mur commun, ne doit pas ſeulement faire les rétabliſſemens néceſſaires du mur qui a été endommagé, mais encore de tout ce qui aura été fait & dégradé à la maiſon du voiſin à ce ſujet, & même les frais de l'alignement, s'il a été néceſſaire d'en prendre pour placer les jambes ſous poutres.

5. Si le voiſin qui a bâti le premier avoit fait paſſer la portée de ſes poutres, & autres pieces de bois, plus avant que la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, l'autre voiſin venant à bâtir enſuite, peut obliger le premier à couper de la portée de ſes poutres & autres pieces de bois, ce qui excédera le point du milieu de l'épaiſſeur du mur (b).

6. Suivant l'uſage qui ſe pratique & qui eſt réduit en coutume, on ne doit faire porter dans le mur mitoyen, que les poutres & les ſolives d'enchevêtrure des planchers; & les autres ſolives ſe doivent poſer ſur des ſablieres miſes par le deſſous au long deſdits murs mitoyens, portées ſur des corbeaux de fer, ſcellés dans leſdits murs de diſtance en diſtance, par le dedans œuvre

(b) Il n'eſt point néceſſaire que le bout de ces poutres ſoit coupé juſqu'au milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen; il ſuffit que ces poutres ſoient coupées à ſix pouces de diſtance du parement du mur, du côté que l'on veut adoſſer des cheminées, pour y mettre une charge de plâtre que l'on applique ſur le bout de la poutre, avec des clous & des chevilles de fer. Les réglemens de la maçonnerie n'exigent que cinq pouces d'épaiſſeur pour ces charges. Si le propriétaire des cheminées vouloit ſe prévaloir de la diſpoſition de cet article de la coutume, il n'y a pas de doute qu'il contraindroit ſon voiſin à l'exécuter; mais il ne faudroit pas qu'il eût lui-même prévariqué à cét article.

de chaque maiſon, tant du côté du voiſin qui fait conſtruire le mur en bâtiſſant ſa maiſon, que du côté de l'autre voiſin qui ſe ſert dudit mur, après qu'il eſt conſtruit, pour deux raiſons. La premiere, ſi l'on poſoit toutes les ſolives dans ledit mur, ſoit en bâtiſſant ou autrement, & que les portées des ſolives vinſſent à s'échauffer ou pourrir, ce qui arrive ſouvent, le mur ne ſeroit plus porté que ſur la moitié de ſon épaiſſeur, parce qu'ordinairement les ſolins entre les ſolives ſont mal garnis, & il ſe pourroit déverſer à cet endroit. Secondement, ſi après la conſtruction du mur, on y faiſoit porter toutes les ſolives des planchers d'une maiſon que l'on adoſſeroit contre, la proximité des trous que l'on y feroit pour loger les ſolives, formeroit une tranchée au long du mur, qui en diminueroit la ſolidité, & en avanceroit la ruine (c).

(c) Il n'eſt preſque plus d'uſage, dans les bâtimens, de faire porter les ſolives des planchers, autres que celles d'enchevêtrure, ſur des ſablieres poſées le long des murs mitoyens, & portées ſur des corbeaux de fer, ſcellés dans leſdits murs mitoyens; cela ne ſe pratique que dans les maiſons les plus communes, & dans celles des champs. 1. Elles n'étoient point portées ſolidement, ſur-tout lorſque les ſolives des planchers avoient beaucoup de longueur, ces ſablieres le plus ſouvent déverſoient & faiſoient baiſſer les planchers; & fort ſouvent les corbeaux de fer, en ſe deſcellant, endommageoient les murs mitoyens au-deſſous & au-deſſus de leurs portées dans leſdits murs. 2. Ces ſablieres étoient d'un déſagréable aſpect au-deſſous des planchers, & ſur-tout dans les planchers où il n'y avoit point de poutres; dont on ſupprime auſſi l'uſage aujourd'hui tant que l'on peut, pour la même raiſon; ou ſi on ne les peut ſupprimer, on les enferme du moins dans les planchers. Ces ſablieres, dis-je, faiſoient un fort vilain effet au deſſous de ces planchers, c'eſt pourquoi on a imaginé de

7. Si l'un des voiſins avoit fait porter toutes les ſolives de ſa maiſon dans le mur mitoyen, en le conſtruiſant, l'autre voiſin qui voudroit enſuite adoſſer un bâtiment contre ledit mur, pourroit obliger le premier à faire couper & ôter du mur mitoyen la portée des ſolives des planchers de ſa maiſon qui ne ſerviroit pas aux enchevêtrures, & les faire porter ſur des ſablieres au long dudit mur, ſoutenues par des corbeaux de fer, en obſervant la même choſe de ſon côté. Néanmoins il ſeroit plus à propos, pour l'intérêt des deux voiſins, de laiſſer dans le mur les ſolives des planchers de celui qui auroit bâti le premier, tant que ce mur pourroit ſubſiſter, parce que pour les ôter il faudroit faire des trous & des tranchées dans le mur, qui y cauſeroient du dommage & en diminueroient la ſolidité (d).

faire dans les planchers des eſpeces d'enchevêtrures le long des murs mitoyens, c'eſt-à-dire, à cinq ou ſix pieds de diſtance les uns des autres, on met des ſolives d'enchevêtrure qui portent dans leſdits murs, & on aſſemble dans ces ſolives les linçoirs joignans les murs mitoyens, dans leſquels linçoirs ſont aſſemblées les ſolives qui ſont entre leſd. ſolives d'enchevêtrure; ce qui eſt bien plus ſolide que les ſablieres & corbeaux le long des murs, & conſerve la beauté des plafonds, en ne faiſant aucunes ſaillies au-deſſous, & en outre donne la facilité de pouvoir orner les plafonds de corniches, friſes & autres ornemens.

(d) C'eſt une queſtion de ſavoir ſi un particulier qui auroit bâti le premier, & auroit fait poſer les ſolives de ſes planchers dans un mur qui ne ſeroit mitoyen que juſqu'à la hauteur de clôture, le ſurplus de la hauteur lui appartenant ſeul: c'eſt une queſtion, dis-je, de ſavoir ſi le voiſin venant à bâtir enſuite, en ſe rendant ce mur mitoyen en toute ſa hauteur, s'il pourroit obliger le pre-

8. Si les ſolives des planchers des deux maiſons appartenantes à un même propriétaire, avoient été miſes dans le mur mitoyen entre deux, & que ce propriétaire diſposât après de ces deux maiſons en faveur de deux de ſes enfans, & que par partage ou autrement les deux maiſons fuſſent à deux différens propriétaires, s'il eſt fait mention, par l'acte de partage, que les ſolives reſteront portées dans le mur mitoyen, le propriétaire de l'une des maiſons ne peut pas contraindre l'autre à ôter ſes ſolives dudit mur, tant qu'il pourra ſubſiſter; bien entendu

mier de retirer les bois de ſes planchers hors l'épaiſſeur du mur, au moyen des ſablieres. Le premier qui a bâti étoit ſeul propriétaire de ce mur; par conſéquent il pouvoit en diſpoſer comme de choſe à lui appartenante, & en uſer comme bon lui ſembleroit, pourvu que la ſolidité ne fût point intéreſſée. Le ſecond veut enſuite ſe rendre ce mur commun & mitoyen; la coutume lui permettant de le faire, le premier ne peut le refuſer; mais on ne peut l'engager d'en céder la mitoyenneté que dans l'état qu'il eſt. La ſeule raiſon que le ſecond pourroit alléguer, ce ſeroit que, quoiqu'un particulier bâtiſſe un mur à ſes dépens ſeul, il doit obſerver les réglemens de l'Art de bâtir, & conſidérer ce mur comme pouvant un jour devenir mitoyen, le voiſin ayant cette faculté toutes les fois qu'il le ſouhaite, ſur-tout en bâtiſſant. Malgré ces raiſons, mon avis ſeroit qu'on ne pourroit contraindre ce voiſin de retirer les ſolives de ſes planchers hors ledit mur, par le tort que cela pourroit faire à ce mur par leurs deſcellemens.

Mais s'il ſe trouvoit quelques ſolives dont la portée excédât la moitié de l'épaiſſeur du mur, point de difficulté que l'on forceroit celui qui les auroit fait poſer, de les couper juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur du mur, ſur-tout ſi ce dernier avoit des cheminées à adoſſer ſur ce mur mitoyen.

que

que ces ſolives ne paſſent pas plus avant que la moitié de l'épaiſſeur dudit mur. Mais ſi par la ſuite il convient de refaire le mur à neuf, l'un & l'autre des deux voiſins pourront être obligés de faire couper & ôter toutes les ſolives du mur, à la réſerve de celles d'enchevêtrure.

9. Il s'enſuit de tout ce qui eſt dit ci-deſſus, qu'il n'eſt permis de faire porter & loger dans les murs mitoyens, que les poutres & les ſolives d'enchevêtrure, les bouts des ſablieres & les corbeaux qui portent les planchers, les ſablieres des cloiſons de refend, les poitreaux & les linteaux des portes, paſſages & fenêtres, les pannes, plates-formes, faîtes & liens de combles, les manteaux de fer des cheminées, & les manteaux de bois des hottes des grandes cheminées des cuiſines, les tirans, harpons, chaînes & autres fers qui retiennent les murs de face & de refend en retour, & autres choſes ſemblables, aux conditions que le tout ne ſera porté & ſcellé dans les murs mitoyens, que juſqu'à la moitié de leurs épaiſſeurs, à cauſe du danger qu'il y auroit du feu, ſi le voiſin adoſſoit ſes cheminées de l'autre côté du mur au droit deſdites poutres & autres pieces de bois. Il n'eſt pas permis de faire des tranchées dans des murs mitoyens, pour y loger des pieces de bois en longueur ou hauteur, & même des chaînes, harpons ou tirans de fer, au long dudit mur, parce que de telles tranchées affoibliroient les murs : mais il eſt loiſible de faire des tranchées dans les murs mitoyens, pour y liaiſonner d'autres murs aboutiſſans en retour ou autrement (e).

(e) Lorſqu'un mur mitoyen eſt de bonne conſtruction,

10. Ce qui eſt dit ci-deſſus, que les tirans, harpons, chaînes & autres fers qui retiennent les murs de face & de refend, en retour avec les murs mitoyens & autres choſes ſemblables, ne doivent être portés & ſcellés que juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur deſdits murs mitoyens, ſe doit entendre lorſqu'il y a des maiſons & édifices également adoſſés de part & d'autre deſdits murs mitoyens; car lorſqu'un mur, qui eſt de nature à devenir mitoyen, eſt iſolé d'un côté, ſoit en tout ou en partie de ſa hauteur, & appartient à l'un des voiſins ſeul, il peut mettre des harpons, tirans, ancres, crampons & autres fers, portés & ſcellés au travers de toute l'épaiſſeur du mur, pour le lier & retenir avec ſon édifice, & empêcher qu'il ne s'en ſépare, ſauf à retirer les ancres de fer qui ſeront au long du parement de dehors dudit mur du côté du voiſin, s'ils incommodent lorſqu'on y adoſſera un édifice contre, & ſe rendra mitoyen ledit mur.

l'uſage n'eſt pas de faire une tranchée dans ce mur. Lorſqu'on veut faire conſtruire un mur en retour contre un mur mitoyen, l'on fait ſeulement des arrachemens : de deux moilons, on en arrache un pour y lancer en liaiſon des moilons; ce qui n'endommage point ce mur & ne le détruit point, comme feroit une tranchée que l'on feroit en toute la hauteur, ce qui le couperoit & le mettroit dans le riſque de ſe déverſer d'un côté ou de l'autre; mais il eſt permis de faire une tranchée dans un mur mitoyen, pour y mettre une chaîne de fer; cette tranchée eſt ſi peu profonde, qu'elle ne peut faire aucun tort au mur dans lequel elle eſt encaſtrée; & tous les jours cela ſe pratique ainſi, pourvu que ces chaînes ne ſoient renfermées dans les murs, que de leur épaiſſeur ſeulement.

ARTICLE 209.

Contribution pour mur de clôture.

CHACUN peut contraindre ſon voiſin ès-villes & fauxbourgs de la prévôté & vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faiſant ſéparation de leurs maiſons, cours & jardins, ès-dites villes & fauxbourgs, juſqu'à la hauteur de dix pieds de haut du rez-de-chauſſée, compris le chaperon.

Conférence de l'article 209 & 212.

Calais, art. 195, comme à Paris, le mur neuf pieds de haut; Melun, 196, oblige de ſe clorre dans la ville & fauxbourg; art. 197, à la hauteur de neuf pieds entre cours, & de huit entre jardins.

Sens, art. 99, 103; n'oblige pas le voiſin à ſe clorre, mais à donner la moitié de ſa terre pour aſſeoir le mur, & à payer moitié de la dépenſe, en cas que celui qui n'a pas voulu contribuer à ſon élévation veuille ſe le rendre commun. Auxerre, 267; Montargis, ch. 10, art. 10; Bar 176, de même.

Etampes, art. 78, 80: Le voiſin peut contraindre l'autre à faire clôture ou réparation de clôture de muraille, où le fonds le peut porter, ſinon telle autre clôture que la nature de l'héritage le requiert; art. 79, dans les villes & fauxbourgs douze pieds de haut entre cours, neuf pieds entre jardins.

Laon, 270, 272, fixe la clôture à neuf pieds, & la rend d'obligation dans les villes, ſinon le mur reſte propre à celui qui l'a bâti, ſix mois après avoir ſommé le voiſin de le rembourſer. Châlons, art. 134 & 139, de même, & autoriſe à prendre la moitié de la terre ſur le voiſin, s'il étoit refuſant de contribuer.

Reims, art. 361, 370, fixe la hauteur de clôture dans les villes à douze pieds, celle dans les fauxbourgs à neuf, & ſera

tenu ſeulement le voiſin qui ne peut contribuer à donner, ſi bon lui ſemble, de ſa place à l'eſtimation raiſonnable que le mur pourra coûter, & vaut tel mur pour clôture ſeulement. *Nota.* Que dans l'article 374, il y a quatorze pieds, apparemment deux pieds de fondement.

Amiens, art. 25, oblige chaque voiſin de contribuer à la clôture en mur de brique, blocaille, moilons ou paillis de ſept pieds de haut dans la ville.

Lille, art. 230: Point d'obligation de clôture. Salle de Lille, art. 3, de même.

Orléans, 236, oblige de ſe clorre dans les villes & fauxbourgs, d'un mur de deux pieds de fondement & ſept de hauteur, un & demi d'épaiſſeur en pierre & terre; art. 234: déclare communs les murs de neuf pieds en terre & ſept au-deſſus.

Dourdan, art. 59, oblige de ſe clorre dans la ville à ſept pieds de haut.

Sedan, article 281, oblige à ſe clorre par contribution de moitié, tant ès fondemens que juſqu'à huit pieds.

Lorraine, tit. 14, art. 14: Eſt tenu chacun voiſin pour ſa core, de clorre ſon voiſin de clôture convenable & ſemblable à l'ancienne, ſi ce n'eſt que tous les deux ſoient d'accord de changement.

Château-Neuf, art. 94, oblige de ſe clorre de clôture convenable dans la ville, bourgades & villages. Chartres, 79, dans les villes & bourgades. Dreux, 67, dans les villes.

Clermont en Auvergne: Les habitans de ladite ville peuvent clorre à leur plaiſir & volonté leurs héritages, & portent leſdits héritages défenſes en toutes ſaiſons de l'an.

Nantes, art. 719: On peut clorre ſon héritage à ſes dépens, en poſant moitié de l'épaiſſeur du mur, qui eſt un pied & demi ſur le terrein du voiſin: auquel le mur reſtera commun, juſqu'à ſept pieds & demi hors de terre, quoiqu'il n'ait pas contribué à ſa conſtruction.

Rennes, 688: Celui qui ne bâtira, ſera obligé de donner de ſon terrein moitié de l'épaiſſeur du mur, & contribuera pour moitié, s'il vient à s'en ſervir; 689: leſdites murailles auront trois pieds d'épaiſſeur dans les fondemens, deux pieds & demi hors terre, en chaux & ſable.

Cambrai, tit. des ſervitudes, art. 6: Chacun voiſin doit contribuer à ſa main droite, ſauf à l'encontre des édifices du voiſin; mais clôture en fond ou de bout, ou de main droite contre main droite, ou main gauche contre main gauche, ſe doit faire par moitié.

Bar, art. 180 & 181: Chacun eſt tenu de ſe clorre en lieu où eſt accoutumé d'avoir clôture, ſelon qu'elle y étoit d'ancienneté, & d'y contribuer pour ſa part,

Sedan, 281 : Quand aucun édifie un mur mitoyen, le voiſin eſt tenu de contribuer pour moitié aux frais de fondation, juſqu'à huit pieds hors de terre. Meaux, 76, de même.

Explication.

1. Il eſt à remarquer que cet article de la coutume regarde les fauxbourgs de Paris, comme de pareille condition que la ville.

2. Par mur de clôture, eſt entendu un mur qui ſépare les lieux vuides, & où il n'y a point de bâtiment de côté ni d'autre contre ce mur de clôture; & s'il y a un bâtiment d'un côté, il ſera dit ſervant de clôture à celui qui n'a point de bâtiment contre : mais ſi cela ſe rencontre, il ne ſera point dit mur de clôture ſimplement.

3. Cet article 209 de la coutume de Paris, concerne la conſtruction des murs de clôture dans l'enceinte des villes & de leurs fauxbourgs; & l'article 210 ci-après, décide ce qui ſe doit obſerver en la conſtruction des nouveaux murs de clôture hors l'enceinte deſdites villes & fauxbourgs. Pour l'intelligence de ces deux articles, il faut connoître les limites des enceintes de chaque ville & de ſes fauxbourgs; les limites de l'enceinte des fauxbourgs de Paris, ſont établies par l'arrêt du conſeil du 28 avril 1674, rendu en conſéquence de la déclaration du Roi, du 30 avril 1672, rapporté tout au long en la vingt-neuvieme gloſe des explications ſur l'article 187 de la coutume. Les autres villes ont auſſi chacune leurs limites, dont il ſe faut informer dans les cas particuliers, pour connoître auquel des deux articles 209 & 210 ſont aſſu-

jettis les nouveaux murs que l'on propoſe de conſtruire (a).

4. C'eſt pour la ſûreté publique & empêcher les conteſtations qui pourroient arriver entre les voiſins, par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, que cet article 209 de la coutume ordonne que dans les villes & les fauxbourgs, l'un des voiſins peut contraindre l'autre à contribuer pour faire mur de clôture qui ſepare leurs maiſons, cours & jardins, & en fixe la hauteur au-deſſus du rez-de-chauſſée, à dix pieds, compris le chaperon, lequel chaperon a pour l'ordinaire un pied de haut avec ſon filet ou larmier (b).

(a) L'on a ſupprimé les bornes des limites qui avoient été rapportées par M. Deſgodets, dans la gloſe de l'article 187, comme inutiles, vu le nouveau bornage des limites de Paris, fait en conſéquence de la déclaration du Roi du 18 juillet 1724, regiſtrée au Parlement le 4 août ſuivant, lequel bornage eſt bien poſtérieur à celui de M. Deſgodets.

(b) L'on auroit pu ſatisfaire à la ſûreté publique, & éviter les conteſtations qui pourroient arriver entre voiſins, par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, en permettant à celui qui auroit beſoin de clôture, de la faire à ſes dépens, & de prendre moitié de l'épaiſſeur du mur de clôture ſur le terrein de ſon voiſin, pour aſſeoir & planter cette clôture, avec défenſes à celui qui n'auroit pas contribué à ce mur de clôture, de pouvoir s'en ſervir avant d'avoir remboursé la moitié de ſa valeur. La diſpoſition de cet article eſt dure pour les fauxbourgs, principalement depuis que l'on a fort étendu les limites de Paris, parce qu'il ſe trouve beaucoup de marais enclavés dans ces limites, leſquels appartiennent à des propriétaires qui n'ont que ce ſeul bien pour élever leur famille & la faire ſubſiſter. Lorſqu'il ſe trouve quelque voiſin en état de bâtir, & qui, au terme de cet article, force ces pauvres propriétaires de

5. Si les deux héritages ſont de ſol d'inégale hauteur, celui dont le ſol eſt plus bas doit contribuer par moitié depuis le bas de la fondation juſqu'à dix pieds de haut au-deſſus de ſon ſol; & celui dont le ſol eſt le plus haut, doit contribuer pour moitié juſqu'à ladite hauteur, & achever à ſes dépens ſeul, d'élever le mur juſqu'à dix pieds de haut, compris le chaperon au-deſſus du ſol de ſon côté pour ſe clorre, & payer les charges du rehauſſement à ſon voiſin (c).

ſe clorre, le plus ſouvent ils ſont obligés de vendre leur héritage, ou de l'engager en la plus grande partie, & ſe trouvent fort ſouvent ruinés par cette diſpoſition de la coutume. Dans la ville, cette diſpoſition eſt fort ſage; mais dans les fauxbourgs, la coutume auroit dû mettre quelques modifications pour les héritages qui n'ont pas beſoin de clôture.

Dans les nouvelles limites de Paris, pluſieurs propriétaires ſe ſont ſoumis à la diſpoſition de la coutume pour la clôture de leurs héritages, quoiqu'à leur grand dommage: mais je penſe que s'ils s'étoient défendus, il auroit pu arriver qu'on n'eût point étendu la diſpoſition de la coutume juſqu'à ces nouvelles limites. La coutume n'eſt point cenſée avoir prononcé ſur un objet qui n'exiſtoit point: je penſe que cette diſpoſition ne devroit avoir lieu que ſur les limites qui exiſtoient lors de la rédaction de la coutume, un propriétaire ayant pu ſe déterminer à faire l'acquiſition d'un héritage, par la conſidération qu'il n'étoit point ſujet à clôture.

(c) Quelques perſonnes prétendent qu'il n'eſt pas néceſſaire, lorſque deux héritages ſont de ſol d'inégale hauteur, que le propriétaire de l'héritage le plus haut éleve ſon mur de clôture à dix pieds de hauteur au-deſſus de ſon ſol; la coutume n'a fixé cette hauteur, diſent-ils, que pour la ſûreté réciproque des voiſins. Dans ce cas, la différence de hauteur de ſol produit cette ſûreté; par conſéquent il ſuffit qu'un mur de clôture ait ſept pieds de hauteur au-deſſus du ſol le plus élevé, pourvu que ce mur ait dix pieds de hauteur depuis le bas du rez-de-

6. L'on ne fonde ordinairement les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-deſſous du ſol ou rez-de-chauſſée, lorſque le terrein s'y trouve médiocrement ſolide; mais ce n'eſt pas une regle générale, & on n'eſt pas obligé de donner trois pieds de profondeur en fondation, lorſque la nature du terrein eſt ſolide à moins de profondeur: cependant ſi le terrein étoit ſolide en ſa ſurface, on ne laiſſeroit pas de fonder le mur de clôture au moins d'un pied & demi plus bas que le ſol ou rez-de-chauſſée, pour empêcher les eaux de pluie de dégrader le deſſous du mur, à moins qu'il ne fût bâti ſur le roc; auquel cas il ne ſeroit pas néceſſaire de fondation. Au contraire, ſi le terrein n'étoit pas ſuffiſamment ſolide à trois pieds de profondeur, il faudroit fonder le mur de clôture plus bas, parce qu'il faut toujours que le terrein du bas de la fondation du mur ſoit ſuffiſant pour le porter, ſans danger de s'affaiſſer: & où le fonds du terrein ne ſe pourroit trouver ſans faire de grandes dépenſes, comme ſur un fonds de ſable mouvant, ou de terres glaiſes ou marécageuſes,

chauſſée du ſol. Cependant on peut répliquer à cette raiſon, qu'il eſt plus facile de deſcendre que de monter; que ce mur n'ayant que ſept pieds de hauteur, on monte très-aiſément deſſus & ſans ſecours d'échelle; l'on n'en a beſoin que pour deſcendre ſur l'héritage le plus bas: & ce mur étant élevé à dix pieds au-deſſus de l'héritage le plus haut, on ne peut y monter ſans échelle, & la deſcente en devient encore plus difficile du côté du voiſin. C'eſt pourquoi, ſuivant moi, il eſt plus ſûr de ſe conformer à la diſpoſition de la coutume, en donnant dix pieds de hauteur au-deſſus du ſol le plus élevé, à moins que les voiſins ne s'accordent entr'eux là-deſſus.

ou de terrein rapporté d'une grande profondeur. A l'égard des ſables mouvans & des terres rapportées d'une grande profondeur, après avoir creuſé quatre ou cinq pieds de profondeur, on pourroit mettre un couchis de plates-formes dans le bas de la fondation, de toute la longueur & épaiſſeur du mur, & bâtir deſſus. Mais où le fonds ſeroit de glaiſe, il ne faudroit creuſer la fondation du mur que juſqu'à la ſuperficie du deſſus de la glaiſe, y mettre un couchis de plates-formes ſur la longueur, avec des racinaux en travers par le deſſous, & bâtir deſſus; & où le terrein ſeroit marécageux, après avoir creuſé cinq ou ſix pieds de bas, il y faudroit mettre un couchis & des racinaux comme ſur la glaiſe, & outre ce, y battre des pilotis dans le fond, ſous les racinaux.

7. Quant aux matériaux dont on peut contraindre les voiſins de contribuer pour la conſtruction des murs de clôture, c'eſt ſelon l'uſage des lieux & ſelon la nature des héritages. Si l'un des voiſins vouloit faire un mur de clôture d'une plus grande dépenſe, l'augmentation qu'il feroit faire au-delà de la qualité des murs de clôture ordinaires, ſeroit à ſes dépens ſeuls (d).

(d) Dans tous les fauxbourgs voiſins des carrieres à plâtre, l'uſage eſt de conſtruire les murs de clôture avec moilons de plâtre, coûtant beaucoup moins que les moilons des carrieres d'Arcueil, du fauxbourg ſaint-Marcel, de Vaugirard & de Paſſy, vu l'éloignement de ces carrieres. Je ne penſe pas cependant que s'il ſe trouvoit un propriétaire à Paris qui voulût bâtir un mur de clôture avec moilons des ſuſdites carrieres, & non avec des moilons de plâtre, qu'il fût contraint de payer ſeul la plus valeur du moilon d'Arcueil, au-deſſus de la valeur du moilon de plâtre; le moilon de plâtre eſt de

8. A Paris, l'uſage ordinaire eſt de faire les murs de clôture avec moilons de pierre dure ou lambourde, maçonnés en mortier de chaux & ſable, ou en plâtre; le meilleur ſeroit de moilon ou de pierre dure, avec mortier, ou du moins juſqu'à la hauteur de trois pieds au-deſſus des terres: le moilon de plâtre n'y eſt pas propre, parce qu'il ſe ſalpêtre, pourrit & calcine en très-peu de tems, & cauſe la ruine des murs.

très-peu de durée, ſe calcine aiſément; & ce moilon eſt proſcrit par les réglemens de la maçonnerie; par conſéquent ce propriétaire peut obliger ſon voiſin de conſtruire ledit mur de clôture avec bons moilons, autres que celui de plâtre, à frais communs, chacun pour moitié. Il ne ſeroit pas juſte que l'on fût obligé de faire les frais d'une bonne & ſolide clôture, & que l'autre n'y contribuât que comme ſi elle étoit mauvaiſe. Lorſqu'on comparera la durée d'un mur de bons moilons, avec celle d'un mur de moilons de plâtre, que l'on fera attention que la plus grande partie des matériaux d'un mur ſe peuvent remployer lorſqu'il s'agit de le reconſtruire; qu'il n'y a point de reſſource lorſque ces murs ſont conſtruits avec moilons de plâtre, ſe mettant en pouſſiere lorſqu'il eſt expoſé à l'air, & que l'on examinera ce que l'un coûte plus que l'autre, on n'héſitera jamais de donner la préférence au mur de moilons. Il n'en ſeroit pas de même dans quelques lieux où il ne ſe trouveroit, pour ainſi dire, que du moilon de plâtre, & que l'autre moilon que l'on pourroit y avoir, coûteroit beaucoup: en ce cas, il faudroit ſe conformer à l'uſage des lieux où ſeroit l'héritage.

Mais ſi un propriétaire vouloit mettre quelques aſſiſes de pierre dans le bas d'un mur de clôture, qu'il voulût mettre des chaînes de pierre de diſtance en diſtance, ou un chaperon de pierre en bahus; dans ces cas, celui qui voudroit faire cette dépenſe ne pourroit contraindre ſon voiſin d'y contribuer, il n'y contribueroit que comme s'il étoit ſimplement conſtruit avec moilons.

9. La maniere la plus commune pour les murs de clôture des grands jardins & marais en campagne, eſt de faire des chaînes d'environ trois pieds de large, avec moilons & mortier de chaux & ſable, ou en plâtre, de diſtance en diſtance, avec plus de douze pieds de diſtance du milieu d'une chaîne au milieu de l'autre. Le ſurplus entre deux eſt maçonné avec mortier de terre, & le tout crépi & chaperonné avec mortier de chaux & ſable, ou avec plâtre.

10. Les chaperons de murs de clôture mitoyens ſe font à deux égouts; c'eſt-à-dire, élevés en pointe ou crête, au milieu de l'épaiſſeur du mur, avec un filet de deux côtés par le bas du chaperon: lorſque les chaperons ſont maçonnés en mortier de chaux & ſable, les filets ſont faits avec des moilons ou pierres plates, pour jetter l'eau dans les paremens du mur. L'on nomme ces ſortes de filets, les bordures du chaperon; & quand les chaperons ſont en plâtre, on nomme leurs filets, larmier. Mais aux murs qui appartiennent à un des voiſins ſeul, leurs chaperons, pour l'ordinaire, ſont tout d'un côté à un ſeul égout, dont la bordure ou larmier eſt par le côté de l'héritage de celui à qui le mur appartient, & le côté de l'autre voiſin eſt droit & à-plomb du parement du mur. Cependant cette maniere de chaperonner à un égout ne ſuffit pas pour prouver que le mur n'eſt pas mitoyen; il faut, outre ce, un titre par écrit.

11. A la campagne, l'un des voiſins ne peut pas contraindre l'autre à bâtir le mur de clôture commun & mitoyen entr'eux, d'autres matériaux que ceux qui ſont en uſage dans le pays,

en obſervant de mettre les plus groſſes pierres dans la fondation, juſqu'à trois ou quatre pieds au-deſſus des terres, & le ſurplus avec les matériaux de la démolition.

12. En dedans des limites des villes & de leurs fauxbourgs, un voiſin qui veut ſe clorre, peut contraindre ſon voiſin qui a un héritage contigu au ſien, non clos d'une part, de contribuer chacun pour moitié, tant au fonds de terre qu'à la conſtruction d'un mur de clôture pour ſéparer leurs héritages, quoique les autres côtés de l'héritage du voiſin reſtent ſans clôture. M. de Ferriere rapporte une ſentence de M. le lieutenant-civil, rendue en conformité de cet article 209 de la coutume, à la requête du propriétaire d'un marais ſitué entre les fauxbourgs ſaint-Denis & ſaint-Martin, par-delà l'égout qui traverſe ces fauxbourgs au-deſſous de ſaint-Laurent & de ſaint-Lazare, lequel voulant changer la ſurface de ſon héritage, & y faire bâtir une maiſon, cour & jardin, fit aſſigner les propriétaires des héritages voiſins, qui étoient auſſi en marais, pour ſe voir condamner à contribuer aux frais des murs de clôture qu'il falloit faire pour ſéparer les héritages dont ils étoient refuſans; diſant pour défenſes, que tous les autres marais de ce canton n'étoient point clos d'aucune part, & que cet article de la coutume ne parloit que des murs de clôture pour ſéparer les maiſons, cours & jardins, & que leurs héritages n'étoient pas dans le cas. Néanmoins par la ſentence, les défendeurs furent condamnés à contribuer à la confection des murs de clôture, & au fonds de terre pour les aſſeoir, parce que ces marais ſont ſitués

beaucoup au-dedans des limites de l'enceinte des fauxbourgs de Paris.

13. Cependant les propiétaires des héritages en champs ou marais, ſitués ſur le bord en-dedans de l'extrêmité des limites de l'enceinte des fauxbourgs, qui veulent faire clorre leurs héritages dans un canton où il n'y a encore aucune clôture, ne peuvent pas contraindre leurs voiſins dont les héritages ſont auſſi des champs & marais non clos, de contribuer à la conſtruction des nouveaux murs de clôture qu'ils voudroient bâtir, mais ils les peuvent obliger à fournir le fonds de terre pour aſſeoir la moitié de l'épaiſſeur deſdits murs de clôture; enſorte que la ligne qui ſépare leurs héritages, ſoit le milieu de l'épaiſſeur des murs. Cette queſtion s'étant préſentée le 9 juin 1706, entre la demoiſelle Boſſuet & le ſieur Vernier, propriétaires de deux marais ſitués vers le bout du fauxbourg ſaint-Honoré, en-deçà de la maiſon de Barbe Gautier, où eſt la premiere borne de l'enceinte de Paris, laquelle aboutit d'un bout ſur la grand'rue du fauxbourg ſaint-Honoré, & de l'autre ſur les Champs-Eliſées, au long de la ligne entre ladite maiſon de Barbe Gautier, & le bout du jardin des Tuilleries qui regarde la porte ſainte-Honoré. Le ſieur Vernier voulant faire clorre ſon héritage, ils nommerent entre eux des experts à l'amiable, qui donnerent l'alignement du mur ſur le fonds mitoyen, la moitié de ſon épaiſſeur ſur l'héritage de la demoiſelle Boſſuet, & l'autre moitié ſur l'héritage du ſieur Vernier. Le ſieur Convers, juré-expert pour le ſieur Vernier, étoit d'avis que la demoiſelle Boſſuet contribuât pour la moitié de la dépenſe

à la conſtruction dudit mur de clôture, ſuivant l'article 209 de la coutume, alléguant pour raiſons, que leſdits marais étoient ſitués au fauxbourg ſaint-Honoré : & le ſieur Hallot, juré-expert pour la demoiſelle Boſſuet, étoit d'avis contraire, & ſoutenoit qu'elle n'y devoit pas contribuer, parce que ledit art. 209 dit, qu'entre deux voiſins qui ont maiſons, cours & jardins, l'un peut contraindre l'autre à y contribuer, pour faire clôture pour ſéparer leurs maiſons, cours & jardins, & qu'il n'étoit pas fait mention des héritages en marais. Le ſieur Nicolas de Lépine, architecte du Roi & de l'académie royale d'architecture, ayant été nommé tiers arbitre, après avoir examiné la ſituation des lieux, a remarqué que leſdits héritages, tant en marais que ſemés de bled, n'étoient pas clos, mais ſeulement ſéparés l'un de l'autre par des haies & ſentiers, & par des foſſés au droit des chemins qui paſſoient dans les champs-Eliſées du côté de Chaillot, fut d'avis que les articles de la coutume n'avoient point d'application audit lieu, & que ſi l'un des propriétaires déſiroit faire clorre ſon héritage, il le devoit faire à ſes dépens ſeul, & chaperonner le mur ſeulement de ſon côté, pour juſtifier que le mur lui appartenoit ſeul, & que l'autre voiſin n'auroit nul droit de mettre des eſpaliers ni arbres contre ledit mur, conformément à l'uſage qui ſe pratique en pareil cas. Pareil alignement a été donné au mois d'août 1718, entre ledit marais de la demoiſelle Boſſuet, & l'hôtel & jardin que M. le Comte d'Evreux a fait conſtruire dans un autre marais, joignant du côté de la ville. Suivant l'avis de deux autres architectes du Roi, de la premiere

claſſe de l'académie royale d'architecture, le mur de clôture a été conſtruit aux dépens de M. le Comte d'Evreux, & l'alignement a été donné ſur le fonds mitoyen, moitié de l'épaiſſeur du mur ſur l'héritage de M. le Comte d'Evreux, & l'autre moitié de l'épaiſſeur ſur l'héritage de la demoiſelle Boſſuet (e).

(e) La déciſion du ſieur de Lépine, tiers expert, entre la demoiſelle Boſſuet & le ſieur Vernier, n'eſt pas juſte; ces marais étant ſitués au-dedans des fauxbourgs de Paris, ils étoient par conſéquent ſoumis à l'exécution de cet article 209 de la coutume. Le fondement de la déciſion du ſieur de Lépine eſt, que la coutume n'a point fait mention de ces ſortes d'héritages, qu'elle a ſeulement dit, faiſant ſéparation de leurs maiſons, cours & jardins; qu'elle n'a point parlé de marais, ni terres. La coutume n'a point voulu faire une énumération de toutes les différentes eſpeces d'héritages, pour éviter les difficultés qui auroient pu arriver ſi elle en avoit omis quelqu'une: & ſous ces termes, maiſons, cours & jardins, elle a entendu donner une diſpoſition générale, & comprendre toutes eſpeces d'héritages, en ſe ſervant des plus uſités dans les villes & leurs fauxbourgs, la coutume ayant prévu que ces ſortes d'héritages ne ſubſiſteroient pas long-tems dans cet état. Et ce qui a été décidé à l'occaſion de M. le Comte d'Evreux, eſt encore moins judicieux que dans le cas précédent, puiſqu'il s'agiſſoit de l'hôtel, cour & jardin de M. le Comte d'Evreux, auquel cet article 209 de la coutume étoit bien plus favorable, puiſque ſon héritage s'y trouvoit dénommé ſous les termes de maiſons, cours & jardins. Il n'eſt pas queſtion ſi ce terrein, ſur lequel eſt aſſis l'hôtel d'Evreux, n'étoit ci-devant qu'un marais; cet article, comme il a été dit, avoit prévu que ces ſortes d'héritages changeroient de nature.

Le cas ſeroit plus favorable ſi le propriétaire d'un marais vouloit contraindre ſon voiſin à clorre, quoiqu'il laiſſât ſon héritage en marais; encore faudroit-il y conſentir, la coutume l'ordonnant ainſi.

14. Lorſque l'on conſtruit un nouveau mur de clôture mitoyen dans la ville & les fauxbourgs de Paris, pour ſéparer deux héritages qui ne l'ont pas encore été, l'uſage eſt de donner dix-huit pouces d'épaiſſeur au mur, & l'un des voiſins peut contraindre l'autre à fournir de ſon terrein la moitié de cette épaiſſeur pour aſſeoir le mur; & ſi l'un des voiſins avoit beſoin d'un mur plus épais, ſoit pour porter un édifice de ſon côté, ou autrement, il ſeroit tenu de fournir ſur ſon fonds une plus grande largeur de terrein pour aſſeoir la plus forte épaiſſeur du mur; mais quand on reconſtruit un mur à la place d'un ancien mur, caduc, mauvais & démoli, l'un des voiſins ne peut pas contraindre l'autre de le refaire plus épais qu'il n'étoit (f).

Il n'en ſeroit pas de même ſi un héritage ſe trouvoit ſitué totalement en dedans d'un fauxbourg, & que l'aboutiſſant de cet héritage ſe trouvât juſte être la ligne qui termine l'étendue dudit fauxbourg, le propriétaire de cet héritage ne pourroit contraindre ſon voiſin, dont l'héritage ſeroit totalement dans la campagne, de clorre de murs la partie qui les ſépareroit; il faudroit que le propriétaire de l'héritage ſitué au-dedans du fauxbourg, fît la clôture à ſes dépens, s'il vouloit que ſon héritage fût clos, parce que les deux héritages ne ſe trouvent pas dans le fauxbourg, que l'un y eſt, & que l'autre eſt dans la campagne: cet article 209 n'ayant décidé que pour les héritages ſitués dans la ville de Paris & dans les fauxbourgs.

(f) L'épaiſſeur des murs de clôture n'eſt point fixée; elle eſt arbitraire. La plus uſitée eſt de 18 pouces: les uns les font de 16, les autres de 15 pouces, & d'autres de moins; il n'y a point de loi là-deſſus: c'eſt pourquoi un propriétaire ne peut pas contraindre ſon voiſin de donner 18 pouces d'épaiſſeur à un mur de clôture; il faut qu'ils en

15. Si

15. Si deux héritages, ſitués dans la ville ou les fauxbourgs de Paris, étoient ſéparés par une cloiſon de planches ou de charpente & maçonnerie, l'un des voiſins peut contraindre l'autre à contribuer à la conſtruction d'un mur, à la place de la cloiſon, & à fournir les fonds pour l'épaiſſeur du mur, chacun de ſon côté également par moitié (g).

16. Lorſque deux voiſins ſont d'accord enſemble, il leur eſt libre de faire les murs de clôture mitoyens qui ſéparent leurs héritages, plus ou moins haut qu'il n'eſt ordonné par la coutume, pour plus de ſûreté, ou pour ſe conſerver plus d'air & de jour. Lorſque les murs de clôture mitoyens ſont bas, l'on y met quelquefois des chardons ou des grilles de fer par le deſſus; s'ils ſont mis à frais communs, il doivent être placés & ſcellés ſur le milieu de l'épaiſſeur; & ſi c'eſt aux

conviennent & s'accordent là-deſſus. Il n'y a pas plus de raiſon pour pouvoir contraindre ſon voiſin à faire un mur de clôture de dix pouces d'épaiſſeur, que pour ne le pouvoir contraindre à faire un ancien mur de maiſon de plus forte épaiſſeur qu'il n'avoit avant d'être démoli. S'il y avoit une loi qui fixât l'épaiſſeur des murs de clôture à dix huit pouces, elle vaudroit, à plus forte raiſon, pour les murs mitoyens, entre les édifices qui ont beſoin certainement d'une plus grande ſolidité.

(g) La ſûreté publique le requiert; arrivant un incendie dans un héritage, il ſe communiquera bien plus difficilement aux héritages voiſins, lorſqu'ils ſeront défendus par des murs; au-lieu qu'étant ſimplement ſéparés par des cloiſons, quoique de charpente & plâtre, on ne peut garantir & empêcher la communication du feu, qu'en démoliſſant les maiſons joignantes celle où eſt l'incendie: d'ailleurs, une clôture en mur eſt toujours plus ſûre, & il eſt plus difficile d'y faire jour pour paſſer au travers.

dépens d'un ſeul, il les doit faire mettre plus près du parement du mur de ſon côté (h).

27. Il y a des murs de clôture mitoyens dont la hauteur eſt fixée par le titre de ſervitude, & même quelquefois les titres portent qu'on ne pourra y adoſſer ni élever des édifices plus haut que des diſtances marquées; mais comme ce ſont des ſervitudes inviſibles qui s'éteignent & s'amortiſſent par les décrets faute d'oppoſition, il eſt néceſſaire que ceux qui veulent conſerver la ſervitude, aient le ſoin d'y veiller (i).

(h) Il en eſt de ces grilles poſés d'un côté ou d'autre, comme des chaperons des murs de clôture; quoiqu'un chaperon n'ait qu'une ſeule pente, ce n'eſt point un titre ſuffiſant pour décider que ces murs appartiennent entiérement à celui du côté duquel eſt la pente; de même à l'égard des grilles; il eſt plus certain de prendre une reconnoiſſance du voiſin.

(i) Comme il pourroit arriver des difficultés entre les particuliers, à l'occaſion des clôtures, faute de connoître exactement les bornes des limites de la ville de Paris, ainſi qu'elles ont été fixées en vertu de la déclaration du Roi du 18 juillet 1724, 29 janvier 1726, 23 mars & 28 ſeptembre 1728, on a jugé à propos, pour prévenir ces conteſtations, de donner ici l'état des bornes de ladite ville & de ſes fauxbourgs, ainſi qu'elles ſont actuellement poſées.

ÉTAT DES BORNES
DE LA VILLE,
ET DES FAUXBOURGS DE PARIS;

Poſées en conſéquence des déclarations du Roi, des 18 Juillet 1724, 29 Janvier 1726, 23 Mars & 28 Septembre 1728.

Bornes de l'enceinte intérieure de la ville.

BORNE poſée dans le mur de la maiſon de la pompe de l'arſenal, du côté de la riviere.

Borne poſée dans le mur de la maiſon du ſieur Ferret, faiſant face ſur l'entrée du rampart, du côté de la porte ſaint-Antoine.

Borne poſée dans le mur de la maiſon de la dame Boucher, à l'encoignure de la rue de Poitou.

Borne poſée à la maiſon de la dame Brunar, à l'encoignure de la rue du Temple.

Borne poſée à la maiſon de M. de Saint-Geniez, à l'encoignure de la rue ſaint-Martin.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Deſenclos, à l'encoignure de la rue ſaint-Denis.

Borne poſée à un petit édifice appartenant au ſieur Hiſſon, à l'encoignure de la rue Poiſſonniere.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Villier, à l'encoignure de la rue Montmartre.

Borne poſée à la maiſon de la demoiſelle Huet, à l'encoignure de la rue de Richelieu.

Borne poſée derriere le logement du jardinier

de l'hôtel d'Antin, à l'encoignure de la rue de Gaillon.

Borne posée à la maison de M. de Pontchartrain, à l'encoignure des rues neuves des Petits-Champs & de Luxembourg.

Borne posée à la porte S. Honoré, en-dedans la ville.

Borne posée à la porte de la Conférence, dedans la ville.

Borne posée à l'hôtel de Lassé, sur le quai d'Orsay, du côté du rempart.

Borne posée audit hôtel, à l'encoignure de la rue de l'Université.

Borne posée à la maison du sieur Lecomte, rue saint-Dominique.

Borne posée à la maison du sieur Bragourd, rue de Grenelle.

Borne posée à la maison du sieur Durfoy, à l'encoignure de la rue de Varenne.

Borne posée sur un pillier de pierre, au bout de la rue de Babylone.

Borne posée à la maison du sieur Caro, au bout de la rue Plomet.

Borne posée à la maison du sieur Toquet, au bout de la rue de Seve.

Borne posée à la maison de M. de Vendôme, à l'encoignure de la rue Cherche-Midi.

Borne posée à la même maison, à l'encoignure de la rue de Vaugirard.

Borne posée à la maison du sieur Foulon, à l'encoignure de la rue Notre-Dame.

Borne posée à l'encoignure de la rue de la Bourbe & de la rue d'Enfer.

Borne posée à la maison de M. d'Aubigny, à l'encoignure des rues de la Bourbe & saint-Jacques.

Borne poſée à la maiſon du ſieur de Boiſſy, dans la rue des RR. PP. Capucins.

Borne poſée dans le mur de clôture du Val-de-Grace, rue des Bourguignons.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Henons, à l'encoignure de la rue des Charbonniers, & rue des Bourguignons.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Fourgueux, encoignure des rues de Lourſine & des Bourguignons.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Girard, à l'encoignure des rues de Lourſine & des Lionnois.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Noirterre, encoignure des rues de Lourſine & Mouffetard.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Guenau, rue Cenſiere, vis-à-vis la place du Pont-aux-Biches.

Borne poſée à la maiſon des Sœurs de la Charité, encoignure deſd. Sœurs & rue Cenſiere.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Richard, rue Cenſiere, encoignure de celle du Pont-aux-Biches.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Dalincourt, rue Cenſiere, encoignure de celle du Battoir.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Couronne, à l'encoignure des rues Cenſiere & de S. Victor.

Borne poſée à une maiſon dépendante du jardin royal.

Borne poſée à un petit pavillon de la dépendance du jardin royal, au bout du petit cours.

Borne poſée dans le mur d'un emplacement au ſieur Marſais, ſur le chemin le long de la riviere, au bout du petit cours.

BORNES DES FAUXBOURGS DE PARIS.

Bornes du fauxbourg ſaint-Antoine.

Chemin le long de la riviere.

BORNE poſée dans le mur d'un petit édifice appartenant au ſieur Cochepin, & formant l'encoignure ſur le chemin & ſur celui de la contreeſcarpe, vis-à-vis le baſtion de l'arſenal.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante à madame de Parabere.

Borne poſée dans le mur de terraſſe de la maiſon de MM. Paris, au coin de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Rue de Charenton.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg à droite dans ladite rue appartenante au ſieur Diot, à 3 toiſes 3 pieds en-deçà de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Borne poſée dans le mur de face de la maiſon du ſieur Hardy à 64 toiſes au-delà de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg à gauche

dans ladite rue, appartenante au ſieur Vallery, à neuf toiſes trois pieds en-deçà de la ligne qui marque l'endroit où ſe termine la paroiſſe ſainte-Marguerite.

Borne poſée dans le mur de face de la maiſon du ſieur Colin, à ſoixante-dix-huit toiſes de l'alignement de la rue de la Grange-aux-Merciers, à gauche.

Chemin de la contre-eſcarpe.

Borne poſée dans le mur de face de la maiſon du ſieur Mazin, à quarante-deux toiſes de la rue de Charenton.

Rue de la Planchette.

Borne poſée dans le mur d'un petit édifice appartenant au ſieur Mazin, à trente-ſix toiſes de la rue de Charenton, à droite.

Borne poſée dans le mur d'un petit édifice appartenant au ſieur Cochepin, à quatorze toiſes de ladite rue de Charenton, à gauche.

Rue Moreau ou des Angloiſes.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Moreau, à ſoixante-treize toiſes de la rue de Charenton, à droite.

Borne poſée dans le mur de pignon d'un petit édifice, faiſant partie du monaſtere des dames religieuſes Angloiſes, à quarante-trois toiſes de ladite rue de Charenton, à gauche.

Rue de la Planchette ou des Charbonniers.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Paul, à quarante toiſes de la rue de Charenton, à droite.

Borne poſée dans le mur de pignon d'une maiſon appartenante au ſieur Bourgeois, à douze pieds de la rue de Charenton, à gauche.

Rue de la Grange-aux-Merciers.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante au ſieur le Chanteur, à neuf toiſes trois pieds en-deçà de l'endroit où ſe termine la paroiſſe de ſainte-Marguerite, à droite.

Grande rue du fauxbourg ſaint-Antoine.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon appartenante au ſieur Gaillart, formant l'encoignure de ladite rue, à gauche en entrant par la demi-lune.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxboug, à gauche, appartenante au ſieur de Saint-Hilaire, à quarante-trois toiſes en-deçà de la ligne qui marque l'endroit où ſe termine la paroiſſe ſainte-Marguerite.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon, à gauche dans ladite rue, appartenante au ſieur Courtois, à quarante-huit toiſes du rang d'arbres extérieurs de l'avenue d'accompagnement en patte d'oie, à la place de l'arc de triomphe.

Rue Traverſiere.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Piette, à quatre-vingt-ſeize toiſes de la rue de Charenton, à droite.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon appartenante à la dame Ravinet, à gauche dans ladite rue, en entrant par la grande rue du fauxbourg.

Rue de Reuilly.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Hornet, à droite en entrant dans ladite rue, par la grande rue de fauxbourg.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon appartenante au ſieur de Boſſe, à gauche en entrant par la grande rue du fauxbourg, à trente-une toiſes de la rue des Buttes.

Petite rue de Reuilly.

Borne poſée dans le mur de pignon d'un appenti, appartenant au ſieur Bertheneuf, à cent ſept toiſes ou environ de la rue de Reuilly, à droite.

Rue du bas Reuilly ou de Mongallet.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon appartenante à la veuve Fichet, à vingt-quatre toiſes de la rue de Reuilly, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur de Chaux, à ſoixante-ſix toiſes de la rue de Reuilly, à gauche.

Rue de Picpus.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante au sieur Bosselet, à droite en entrant par la place du Trône, à trente toises de la ruelle de Picpus.

Borne posée dans le mur de face d'un petit corps de logis appartenant aux RR. PP. Picpus, à gauche, en entrant par la place du Trône.

Rue des Buttes.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante à la dame des Buttes, à droite, à quatre-vingt-deux toises de la rue de Picpus.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à ladite dame, à gauche, à douze toises de la rue de Picpus.

Ruelle de Picpus.

Borne posée dans le mur de pignon d'une maison appartenante au sieur Lemaitre, à gauche, faisant l'encoignure de la rue de Picpus.

Rue de Montreuil.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur Duchemin, à droite, à trente toises de l'endroit où se termine la paroisse sainte-Marguerite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Sauzin, à droite, à quatre-vingt-dix

toiſes au-delà de l'avenue aux Ormeaux.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante au ſieur Duquenet, à gauche, à trente-huit toiſes en de-çà de l'endroit où ſe termine ladite paroiſſe.

Suite de la rue de Montreuil.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Felix, à gauche, à quarante-deux toiſes & demie de l'alignement de l'avenue aux Ormeaux.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, de la dépendance du domaine; laquelle maiſon forme encoignure, à droite ſur le chemin du petit Charonne, au milieu duquel paſſe la ligne qui termine la paroiſſe.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Chauvin, à droite, à cinquante-deux toiſes de l'alignement de la rue ſaint-André.

Rue de Charonne.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante au ſieur Lemoine, à gauche, à l'encoignure de la rue ſaint-André.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante aux RR. PP. Jéſuites, à gauche, à quarante-une toiſes de la rue ſaint-André.

Ruelle des murs de la Roquette.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Blancheton, à l'encoignure de la rue de la Muette, à droite.

Borne posée dans le mur du clos des dames religieuses de la Roquette, à l'encoignure de la rue de la Muette, à gauche.

Rue de la Folie-Renault.

Borne posée dans le mur de clôture, d'une maison appartenante aux RR. PP. Jésuites, appellée Mont-Louis, & vulgairement la maison du P. de la Chaise, à cinquante-une toises en-deçà de l'angle en retour de la rue saint-André, à gauche.

Rue des Rats.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur *Beaufils*, à vingt-cinq toises au-delà de la rue saint-André, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Dargent, à l'encoignure de la rue saint-André, à gauche.

Rue saint-André.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Valadon, à vingt toises en-deçà de la rue de Charonne, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Segault, à quatre-vingt-seize toises en-deçà de la rue de Charonne, à gauche.

Chemin de la contre-escarpe. Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Carré, vis-à-vis la porte du pont-aux-Choux.

Rue Verte ou chemin Vert. Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Legras, à quatre-vingt-quatre toises du chemin de la contre-escarpe, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Privet, à treize toises au-delà du N°. 2, à gauche.

Rue des Amandiers. Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la dame Letanneur, à quarante-sept toises trois pieds au-delà de la ruelle des murs de la Roquette, à droite.

Rue ou chemin de Menil-Montant. Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Bille, à trente-trois toises trois pieds de l'alignement de ladite ruelle des murs de la Roquette, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Gord, à quarante-huit toises au-delà de la maison N°. 4, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur Lefâcheux, à soixante-six toises en-deçà du chemin de traverse, au milieu duquel passe la ligne qui termine la paroisse sainte-Marguerite, à gauche.

Suite de la rue ou chemin de Menil-Montant.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Hugot, à ſoixante-quatre toiſes au-delà de l'encoignure du chemin de traverſe, vis-à-vis la rue ſaint-Maur, à gauche.

Rue ſaint-Maur.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Maillard, à ſoixante-ſept toiſes du chemin de Menil-Montant, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Poirier, à cent vingt-huit toiſes de l'encoignure du chemin de Menil-Montant, à gauche.

Bornes du fauxbourg du Temple.

Grande rue du fauxbourg du Temple.

BORNE poſée dans le mur de pignon d'une maiſon appartenante au ſieur Braſſard, faiſant encoignure ſur le rempart.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante à la veuve Charlot, à l'encoignure de la rue ſaint-Maur, au milieu de laquelle paſſe la ligne qui termine la paroiſſe de ſaint-Laurent, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur Seigneur, à onze toiſes quatre pieds en-deçà du N°. 5, de la paroiſſe de Belleville, à droite.

Suite de la grande rue du fauxbourg du Temple.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur Leroux, à l'encoignure de la rue saint Maur, au milieu de laquelle passe la ligne qui termine ladite paroisse de saint-Laurent, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la veuve Chaudron, à cinq toises au-delà du N°. 17, de la paroisse de Belleville à gauche.

Ruelle ou chemin le long de l'égoût.

Borne posée dans le mur de pignon d'une maison du sieur Brassart, à treize pieds de l'encoignure de la rue du fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Payſans, à quatre toises un pied en-deçà du N°. 2, à gauche.

Ruelle des Trois-Portes, ou Merderet.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Becq, à cinquante-neuf toises quatre pieds de l'encoignure de la rue du fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Pelleliers, à cinq toises au-delà de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg, à gauche.

Rue de la Folie-Méricourt.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Jouvet, à dix-huit toises & demie de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Louvray, à quatre-vingt-dix-sept toises trois pieds six pouces en-deçà de la ruelle des Trois Bornes, à gauche.

Ruelle des Trois-Bornes.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Monet, à sept toises en-deçà de la rue saint-Maur, à droite.

Rue des Marais.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Laisné, à vingt-cinq toises & demie de distance du N°. 3, à droite.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Bourgeois, à dix pieds en-deçà du milieu de la porte, N°. 1, à gauche.

Rue de Carême-prenant.

Borne posée dans le mur d'une maison de l'Hôtel-Dieu, à dix toises de l'encoignure du cul-de-sac, a droite, rue de Carême-prenant.

Borne posée dans le mur de la maison de M. le président de Fourcy, à soixante-huit toises ou environ au-delà de l'encoignure de la rue du fauxbourg du Temple, à gauche.

Borne

Rue saint-Louis.

Borne posée dans le mur de clôture de l'hôpital Saint-Louis, à quinze pieds au-delà de la rue de Carême-prenant, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Chassemont, à sept toises de l'encoignure de la rue de Carême-prenant, à gauche.

Rue saint-Maur.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Paquete, à deux cens quatre-vingt-treize toises cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue St Louis, à droite.

Borne posée dans un mur de clôture, joignant un pavillon de la dame Bernard, à trente-six toises au-delà de la rue des Fontaines, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gloire, à huit toises deux pieds ou environ de la ruelle des Moulins, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Monnet, à cent vingt-quatre toises ou environ au-delà de la rue du fauxbourg du Temple, à gauche.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, à l'encoignure de la ruelle des Cavées ou des Moulins, appartenante au sieur Gloire, à gauche.

Ruelle des Cavées ou des Moulins.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du ſieur Noël, à trente-cinq toiſes quatre pieds de l'encoignure de la rue ſaint-Maur, à droite.

Borne poſée dans la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, à l'encoignure d'un chemin de traverſe, & vis-à-vis la ruelle des Moulins, à gauche.

Bornes du fauxbourg ſaint-Martin.

Rue du fauxbourg S. Martin.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Rouſſeau, formant encoignure ſur la grande rue & ſur le chemin de la voirie, à droite.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante au ſieur Bourret, à droite.

Borne poſée à la derniere maiſon de la rue du côté de la campagne, à cinq toiſes trois pieds du N°. 23, à droite.

Borne poſée dans le mur du monaſtere des dames de ſainte-Perine, formant encoignure ſur le chemin de la Villette à la Chapelle, à gauche.

Borne poſée dans le mur de la derniere maiſon de la rue du côté de la campagne, appartenante au ſieur Cottin, de la dépendance de la paroiſſe de la Chapelle, à gauche.

Rue ou chemin de la voirie.

Borne posée dans le mur du cimetiere des étrangers-protestans, à quarante-six toises trois pieds de l'encoignure de la rue saint-Martin, à droite.

Borne posée dans le mur de la demoiselle Gilbert, à soixante-quinze toises deux pieds cinq pouces de l'encoignure de la rue du fauxbourg S. Martin, à gauche.

Rue des Marais.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Molier, à cinquante-six toises ou environ en-deçà de l'alignement de la ruelle des Vinaigriers, à droite.

Borne posée dans le mur d'un petit édifice à M. l'évêque de Pamiers, à soixante-une toises ou environ de l'encoignure de la ruelle des Vinaigriers, à gauche.

Ruelle des Vinaigriers.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Lormel, à quinze toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg S. Martin, à droite.

Rue des Récollets.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Duhamel, à treize toises au-delà de l'encoignure de ladite grande rue du fauxbourg S. Martin, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une

Suite de la rue des Récollets.

maiſon à la veuve Coibelle, à cent dix toiſes deux pieds en-deçà de l'encoignure de la ruelle des Vinaigriers, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante à la dame Carpet, à ſoixante-quatre toiſes trois pieds ou environ en-deçà de l'encoignure de la rue ſaint-Louis, à gauche.

Rue ſaint-Maur.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à MM. de ſaint-Lazare, à cent-vingt ſept toiſes deux pieds un pouce de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg ſaint-Martin, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la fabrique ſaint-Laurent, à cent cinq toiſes ou environ de l'encoignure de ladite grande rue, à gauche.

Rue de Notre-Dame.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Bonnair, à cent quatre-vingt-neuf toiſes ou environ en-deça du grand chemin de Pantin, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Menager, à deux cens toiſes ou environ en-deça du grand chemin de Pantin, à gauche.

Ruelle ou chemin des Vertus.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Rousseau, à trente-cinq toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg saint-Martin, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Duru, à trente-six toises deux pieds ou environ de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg saint-Martin, à gauche.

Rue saint-Jacques ou de l'Eglise.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Brise, à quatre toises au-delà du N°. 8, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur l'Evêque de Roqueville, à cinq toises cinq pieds au-delà dudit N°. 8, à gauche.

Bornes du fauxbourg saint-Denis.

Grande rue du fauxbourg saint-Denis.

Borne posée dans le mur d'une maison à la demoiselle Triboulet, formant encoignure de la rue dudit fauxbourg, à gauche, en entrant du côté qui regarde la porte.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur Dupont, à dix-huit toises trois pieds en-deça de l'endroit où se termine la paroisse saint-Laurent, à droite.

Suite de la grande rue du fauxbourg ſaint Denis.

Borne poſée dans le mur de la derniere maiſon du côté de la campagne, appartenante à la dame Mercier de la Jonchere, à neuf toiſes quatre pieds du N°. 13, de la dépendance de la Chapelle, à droite.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante à la veuve Pigal, formant encoignure ſur la rue Marcadée, à gauche.

Borne poſée dans le mur de la derniere maiſon du côté de la campagne, appartenante à la dame Lévêque, à quatre toiſes quatre pieds du N°. 19, à gauche, de la dépendance de la Chapelle.

Rue de Paradis.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à MM. de ſaint-Lazare, à quatorze toiſes trois pieds de la grande rue du fauxbourg, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Pecheux, à ſoixante-deux toiſes un pied de l'encoignure de la grande rue dudit fauxbourg, à gauche.

Rue Marcadée.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la veuve Pigal, à vingt toiſes quatre pieds au-delà de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg, à gauche.

Rue Poiſſonniere, & chemin de Clignancourt.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Doleau, à l'encoignure de ladite rue, du côté du rempart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au domaine du Roi, à ſix toiſes ou environ de la rue de Paradis, à droite.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante à M. de Monthelon, joignant le premier poteau marqué aux armes des dames de Montmartre, à cinq toiſes au-delà du N°. 10, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Courtois, à cent cinquante-quatre toiſes ou environ au-delà de la rue de Bellefonds, à gauche.

Rue ou cul-de-ſac Bergere.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Levée, à ſoixante-dix-huit toiſes quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue Poiſſonniere, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur le Guay, à quatre-vingt-dix-ſept toiſes ou environ de la rue Poiſſonniere, à gauche.

Rue d'Enfer.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du maître des hautes œuvres, à dix-ſept toiſes au-delà de la rue Poiſſonniere, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une mai-

Suite de la rue d'Enfer. — ſon au ſieur Langlois, à vingt-huit toiſes au-delà de l'encoignure de la rue Poiſſonniere, à gauche.

Rue de Bellefonds. — Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Moreau, à quatre-vingt-trois toiſes de l'encoignure de la rue Poiſſonniere, à droite.

Rue des Roſiers. — Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Boule, à trente-ſix toiſes quatre pieds de l'encoignure de la place du cimetiere, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Mergeret, à dix toiſes au-delà du N°. 2, à gauche.

Rue de la Flache. — Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Mergeret, à l'encoignure du cimetiere, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de la Bruyere, à onze toiſes au-delà du N°. 2, à gauche.

Rue du Four, ou des Francs-Bourgeois. — Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Marchand, à huit toiſes trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Rue des Orfévres. — Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Gamard, à ſix toiſes ou environ en-deçà du N°. 4, à droite.

Borne poſée à la maiſon de la dame Mercier, à ſeize toiſes au-delà du N°. 1, à gauche.

Ruelle de la Borne. — Borne poſée à la maiſon du ſieur Deſmare, à huit toiſes trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Ruelle au Curé. — Borne poſée à la maiſon du ſieur Curé de la Chapelle, à vingt-une toiſes quatre pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Borne poſée à la maiſon de la dame le Faucheur, à dix-huit toiſes trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à gauche.

Bornes du fauxbourg Montmartre.

Grande rue du fauxbourg Montmartre. — BORNE poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Seigre, à l'encoignure de la grande rue du fauxbourg, du côté du rempart.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante à la veuve Rouſſeau, à l'encoignure de la rue Coquemart, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Deſterbec, à cent ſoixante-cinq toiſes deux pieds de l'encoignure de la rue Coquemart, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Maurice, à deux cens ſoixante-ſept toiſes un pied au-delà de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare, à gauche.

Rue Cadet & chemin de Clignancourt.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur de Monthelon, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Lepas, à cinq toises ou environ en-deçà de l'encoignure de la rue de Bellefonds, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante à la veuve Millet, à cent vingt-une toises en-deçà de la rue Coquemart, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Guichart, à vingt-huit toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la rue Jolivet, à gauche.

Rue saint-Lazare.

Borne posée sur un pillier de pierre construit exprès dans le mur de clôture du sieur le Guay, à droite.

Rue de la Planchette, ou des Postes.

Borne posée dans le mur d'une maison à la dame Boure, à neuf toises ou environ de la grande rue du fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bruslé, à deux cens six toises cinq pieds de l'encoignure de ladite rue du fauxbourg à gauche.

Rue de la Grange-Batelière.

Borne posée dans le mur d'une maison à la demoiselle Villefranche, formant encoignure sur le rempart.

Rue ou chemin de la Grand' Pinte.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Lemaire, à l'encoignure de la rue ou chemin de la Grand' Pinte, du côté du rempart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Lemaire, à dix toiſes ou environ de l'encoignure du rempart.

Rue Jolivet.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Fournier, à quatre-vingt-onze toiſes cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue Cadet, & chemin de Clignancourt, à droite.

Ruelle de ſaint George.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Terrier, à huit toiſes de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare.

Ruelle du Moulin de la Tour.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à madame de Montmartre, à cinquante-quatre toiſes ou environ de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare, à gauche.

Rue Blanche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Couturier, à vingt-ſix toiſes de la rue Royale, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Podevin, à deux cens quatre-vingt-trois toiſes un pied de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare, à gauche.

Rue Royale.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Regnier, à ſoixante-trois toiſes ou environ d'une ruelle de traverſe, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du ſieur Lefranc, à ſoixante-douze toiſes 3 pieds de l'encoignure de la rue Blanche, à gauche.

Rue de Clichy.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Papillon, à cent ſoixante-dix-neuf toiſes un pied de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare, à droite.

Borne poſée ſur un pilier de pierre, conſtruit exprès dans le mur de clôture du ſieur Baudin, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Gilain, à deux cens ſoixante toiſes un pied au-delà de l'encoignure de la rue ſaint-Lazare, à gauche.

Place de la Pologne, & chemin.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du ſieur Dezouille, à trente-deux toiſes trois pieds de l'encoignure d'une ruelle, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Dupré, à vingt-une toiſes de l'encoignure d'une ruelle, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Vincent, à dix toiſes de l'encoignure de la rue de l'Arcade.

Ruelle du Moulin-Pivain. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Thevecin, à l'encoignure d'une ruelle.

Ruelle des Marais. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Dupré, à dix toises de l'encoignure de la place.

Bornes du fauxbourg saint-Honoré.

Grande rue saint-Honoré.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Pourpardin, à trois toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante à damoiselle Audot, à l'encoignure du chemin des Porcherons, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Chaillan, à 258 toises au-delà de l'encoignure de la rue de Monceau, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante à M. d'Agueſſeau, à l'encoignure des Champs-Elisées, à soixante-huit toises quatre pieds de l'encoignure du chemin de l'égoût, à gauche.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Aumont, à trois cens cinquante-deux toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la ruelle de Chaillot, à gauche.

Rue ou chemin du rempart.

Borne posée dans le mur de la maison au sieur Cevilly, à trois toises quatre pieds en-deçà de la rue de Surenne, à droite.

Borne posée dans le mur de la maison de la dame Girard; à vingt-trois toises de l'encoignure de la grande rue dudit fauxbourg, à gauche.

Rue de la bonne Motte ou des Champs-Elisées.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la dame Foury, à sept toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à gauche.

Rue ou chemin du Roule aux Porcherons.

Borne posée dans le mur d'une maison à la veuve Audot, à vingt-quatre toises ou environ de la grande rue du fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de la nouvelle Pépiniere, à trente-cinq toises deux pieds ou environ de l'encoignure de la rue de Clichy, à gauche.

Ruelle des Champs Elisées.

Borne posée dans le mur d'une maison servant de bureau d'entrée, de la dépendance du domaine, à neuf pieds de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg.

Rue d'Argenteuil, ou de l'Arcade.

Borne posée dans le mur d'un pavillon dépendant de l'hôtel de Soyecourt, à quatre-vingt-quinze toises deux pieds au-delà de l'encoignure de la rue de la Magdelaine, à droite.

Quai de la Savonnerie.

Borne poſée ſur un des jambages de pierre de la porte du Cours de la Reine, en face des Tuileries.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Devaux, à douze toiſes trois pieds au-delà la ruelle des Blanchiſſeuſes.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon aux dames religieuſes de Sainte-Marie de Chaillot, à ſoixante-ſept toiſes au-delà d'une ruelle.

Borne poſée à la derniere maiſon de la paroiſſe du fauxbourg, appartenante au ſieur Paumier, à cent quatre-vingt-dix-neuf toiſes trois pieds de diſtance au-delà du centre de la demi-lune du Cours, à droite.

Rue ou chemin de Clichy.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du ſieur Soret, à cent cinq toiſes deux pieds au-delà du chemin des Porcherons au Roule, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Liard, à cent quatre toiſes quatre pieds au-delà du chemin des Porcherons au Roule, à gauche.

Rue de Monceau.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur moiſſon, à trente-huit toiſes de l'encoignure de la rue du Roule, faite de la rue du fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Buret, à deux toises en-deçà du chemin de Clichy, à gauche.

Chemin le long de l'égoût.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gautier, à six toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg.

Ruelle de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Cavadan, à neuf toises de l'encoignure de la grande rue du fauxbourg.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de l'ancienne pépiniere, à trente-deux toises de l'encoignure de la grande rue.

Chemin le long de l'égoût.

Borne posée dans le mur de la derniere maison de la paroisse du fauxbourg, appartenante au sieur Lormelot, à soixante-treize toises de l'égoût.

Ruelle Hébert.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Petit, à sept toises de l'encoignure de la grande rue de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une maison à la dame Hébert, à onze toises de l'encoignure de la grande rue de Chaillot.

Borne

Rue de Long-Champs.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Villaine, à quarante-cinq toiſes de l'encoignure de la rue de Chaillot, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Queux, à cinquante-une toiſes quatre pieds de l'encoignure de la rue des Batailles, à gauche.

Rue des Batailles.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Lelu, à l'encoignure d'une ruelle.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Jamard, à l'encoignure de la ruelle des Blanchiſſeuſes.

Ruelle des Batailles.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Lelu, à neuf toiſes de la rue des Batailles.

Borne poſée dans un mur de clôture des Dames de Chaillot, à l'encoignure de la ruelle.

Ruelle Aubin.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Aubin, à vingt-ſix toiſes trois pieds ou environ de la rue de Chaillot.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Pregaut, à vingt-cinq toiſes ou environ de la rue de Chaillot.

Bornes du fauxbourg ſaint-Germain.

Chemin le long de la riviere.

BORNE poſée dans le mur d'une maiſon de la dépendance du domaine du Roi, à ſoixante-cinq toiſes ou environ en-deçà de la chauſſée des Invalides.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la veuve Lecointre, à 54 toiſes ou environ de l'encoignure de la rue de l'Univerſité, près le pont de l'iſle des Cignes.

Rue de l'Univerſité.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon de la dépendance du domaine du Roi, à ſoixante-ſept toiſes en-deçà de la chauſſée des Invalides.

Rue ſaint Dominique.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à M. de Bragouſe, à quatre pieds au-delà de l'alignement du rempart extérieur.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Villot, à deux cens vingt-huit toiſes quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue de Châteauneuf.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame de Brillon, à cent quatre-vingt-ſix toiſes trois pieds de l'alignement de la rue, à gauche.

Rue ou chemin de Grenelle.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Bragouſe, à deux toiſes de l'alignement extérieur du rampart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Daniel, à cent toiſes ou environ d'un chemin à côté de l'hôtel-royal des Invalides, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame de Brillon, à cent quatre-vingt-dix-huit toiſes ou environ de l'encoignure du chemin.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Reuny, à trente-ſix toiſes au-delà de l'encoignure d'un chemin.

Rue de Varennes.

Borne poſée à l'endroit de l'alignement extérieur du rampart, au bout de la rue de Varennes, dans le mur d'une maiſon aux Carmes Billettes.

Rue de Babylone.

Borne poſée à l'endroit de l'alignement extérieur du rampart, au bout de la rue de Babylone, ſur un pilier de pierre.

Rue & chemin Plomet.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon du ſieur de Saint-Martin, à treize toiſes au-delà de l'alignement extérieur du rampart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Maupeau, à quatre-vingt-

Suite de la rue & chemin Plomet.

trois toiſes quatre pieds au-delà de l'alignement extérieur du rampart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Bachelier, à ſoixante-trois toiſes au-delà de l'alignement extérieur du rampart.

Rue & chemin de Seves.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Giroult, à trente-quatre pieds de l'alignement extérieur du rampart, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Durfroy, à vingt-neuf toiſes en-deçà d'un chemin de traverſe.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Durfroy, à ſept toiſes ou environ en-deçà d'un chemin de traverſe.

Rue du Cherche-midi, ou chemin de Vaugirard.

Borne poſée dans le mur de clôture d'un jardin à madame de Chavannes, à l'encoignure de la rue, du côté du rampart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Barbier, à cent ſoixante-treize toiſes ou environ au-delà de l'encoignure de l'alignement extérieur du rampart.

Borne poſée dans le mur de clôture d'une maiſon au ſieur Guibert, à gauche.

Rue & chemin de Vaugirard.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame de Chavannes, à

Suite de la rue & chemin de Vaugirard.

l'encoignure de la rue, du côté du rampart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Guibert, nommée la maison du moulin de la pointe.

Bornes du fauxbourg saint-Michel.

Rue d'Enfer & chemin d'Orléans.

BORNE posée dans le mur de clôture des dames du Port-Royal, à l'encoignure de la rue de la Bourbe.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Monbarquet, à cinquante-six toises au-delà de la clôture du couvent des Peres de l'Oratoire de l'Institution.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la veuve d'Aubuisson, à cent huit toises cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue Maillet, à gauche.

Rue du fauxbourg S. Jacques.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Mercier, attenant les RR. PP. Capucins, à huit toises ou environ au-delà de l'encoignure de la rue des Capucins.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la veuve Potry, à cent trente-deux toises deux pieds ou environ au-delà de l'encoignure de la rue Maillet, à droite.

Suite de la rue du fauxbourg S. Jacques.

Borne posée dans le mur d'une maison à la veuve Labbé, à quatre-vingt-dix-neuf toises au-delà de l'encoignure d'une ruelle, à gauche.

Ruelle de l'Observatoire.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du château-d'eau, à quarante-huit toises cinq pieds ou environ au-delà de l'encoignure de la rue Maillet.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du domaine, faisant l'encoignure de la rue Maillet.

Rue des Capucins.

Borne posée dans le mur de clôture d'une maison aux RR. PP. de Sainte-Genevieve, faisant encoignure sur la rue des Bourguignons, & retour sur le rampart.

Rue de la Santé, & chemin de Gentilly.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux RR. PP. de Sainte-Genevieve, faisant l'encoignure de la rue de la Santé.

Borne posée à l'encoignure du mur du clos des RR. PP. Capucins, du côté de la campagne, à l'encoignure d'une ruelle.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du domaine, à cent trente-huit toises quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue, du côté du rampart, à gauche.

Bornes du fauxbourg ſaint-Marcel.

Rue Mouffetard.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Bouillerot, faiſant encoignure ſur l'égoût du Pont-aux-Tripes.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Hubert, à l'encoignure du chemin du Moulin-des-Prés.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la dame Bezieres, vis-à-vis le chemin du Moulin-des-Prés.

Rue de Lourſine.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Robert, faiſant encoignure ſur la rue Mouffetard.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Lafolie, à cent dix toiſes en-deçà de l'encoignure de la rue de la Santé, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon aux dames religieuſes Cordelieres, à une toiſe quatre pieds en-deçà de l'encoignure du chemin de Gentilly.

Rue des Bourguignons.

Borne poſée dans le mur de face d'une maiſon au ſieur Mignot, faiſant l'encoignure de la rue de Lourſine.

Rue du petit Gentilly. — Borne posée dans le mur d'une maison aux dames religieuses Angloises, faisant l'encoignure de la place du Champ de l'Alouette.

Rue Païen ou de la Barriere. — Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Dumont, faisant l'encoigure de la rue des Angloises, ou Neuve S. Jean de Latran.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Clos-Païen, à cinquante-neuf toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la rue du Champ de l'Alouette.

Rue Croule-barbe. — Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance de la manufacture royale des Gobelins, à soixante & treize toises ou environ au-delà de l'encoignure de la rue Mouffetard.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Divot, à cent soixante toises ou environ de l'encoignure de la rue Mouffetard.

Chemin du Moulin-des-Prés. — Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Hubert, à neuf toises au-delà de l'encoignure de la rue Mouffetard.

Bornes du fauxbourg ſaint-Victor.

Rue ſaint-Victor, ou du Jardin-Royal.

BORNE poſée dans le mur d'une maiſon attenante le mur du Jardin-Royal, à gauche.

Rue Cenſier, ou vieille rue ſaint-Jacques.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Neuf-Maiſons, faiſant l'encoignure de la rue ſaint-Victor.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon dépendante de la communauté des Cent Filles de la Miſéricorde, à l'encoignure de la rue du Pont-aux-Biches.

Rue de la Muette, ou Fer à Moulin.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante à la communauté des dames de la Miſéricorde, à deux toiſes quatre pieds de l'encoignure de la rue du Pont-aux-Biches.

Chemin le long de la riviere.

Borne poſée dans le mur de pignon d'une maiſon au ſieur Bouillon, faiſant l'encoignure du rampart.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon dépendante de l'Hôpital-Général, à l'encoignure du chemin & rue de Poullivaux.

Rue de Poullivaux.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Trouvin, à soixante-sept toises onze pouces ou environ en-deçà de la rue du fauxbourg S. Victor.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la dame Cartier, à cinquante-une toises ou environ en-deçà de la ruelle du Marché-aux-Chevaux.

Chemin de l'Hôpital & Marché-aux-Chevaux.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Descourtils, à vingt-neuf toises au-delà du N°. 1.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bouton, à treize toises & demie ou environ en-deçà de l'encoignure de la rue du Gros-Caillou.

Chemin des murs de l'Hôpital.

Borne posée dans le mur d'un édifice joignant le mur de clôture de l'Hôpital-Général, à quatre-vingt toises cinq pieds de l'encoignure du chemin du Marché-aux-Chevaux, à gauche.

Chemin & rue du Banquier.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux héritiers de Beaune, à vingt-cinq toises quatre pieds de la rue Mouffetard, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Bregé, à l'encoignure du chemin d'Ivry.

Chemin de traverſe. Borne poſée dans le mur de clôture d'une maiſon au ſieur Houſſeau, à l'encoignure de la rue du Banquier.

Vieux chemin d'Ivry. Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante aux héritiers Brillet, à trente-une toiſes trois pieds ou environ au-delà de l'encoignure de la rue du Banquier, à gauche.

Chemin d'Ivry. Borne poſée dans le mur de la maiſon du ſieur Bregé, à dix toiſes au-delà du N°. 1, à droite.

ARTICLE 210.

Des murs de clôture hors des villes & fauxbourgs d'icelles.

Hors leſdites villes & fauxbourgs, on ne peut contraindre le voiſin à faire mur nouvel, ſéparant les cours & jardins; mais bien le peut-on contraindre à l'entretenement & réfection néceſſaire des murs anciens, ſelon l'ancienne hauteur deſdits murs, ſi mieux le voiſin n'aime quitter le droit de mur & la terre ſur laquelle il eſt aſſis.

Conférence de l'article 210.

Calais, 196 ; Auxerre, 102, comme à Paris.

Etampes, 80 : On peut contraindre le voiſin à réparer la clôture qui tombe en ruine.

Boulonois, art. 132 : Chacun peut clorre le quint de ſon fief, & chaque cenſier une meſure de cinq quarterons de terre, pourvu qu'il y ait une maiſon, ſans préjudice des anciens clos, le tout franc de pâturage. Art. 167, 168, 172 : Si ce ſont des haies, il faut les reculer de deux pieds & demi dans les bornes du terrein, & d'un pied & demi contre les vents de mer ; la clôture de morte-haie ſe fait de borne à autre. Montreuil, art. 13, un pied & demi contre les vents de mer, deux pieds contre le vent d'amont. Saint-Omer, tit. 2, art. 33, de même. Heſdén, tit. 2. art. 54, 58, deux pieds & demi en tous cas ; haie-morte de borne à autre.

Orléans, 259 : Chênes, noyers, ormes, doivent être à quatre toiſes des vignes du voiſin ; les haies d'épines blanches & non-noires, à un pied & demi de la terre dudit voiſin. Art. 150 : Un pré en pâturage poſſédé par indivis par pluſieurs propriétaires, ne peut être clos par l'un des conſeigneurs au préjudice des autres. Art. 251 : Si l'on a paſſé dans un héritage, parce que le chemin étoit mauvais, cela n'attribue aucun droit de voie publique.

Lorraine, tit 14, art. 24 : Par quelque temps qu'un héritage joignant à cours, jardins, & autres héritages fermés, ait demeuré ouvert au vain pâturage en temps non-défendu, on ne peut pour ce empêcher le ſeigneur de l'héritage de le fermer quand bon lui ſemble.

Bretagne, art. 393, 394 : Si quelqu'un veut clorre des héritages, où pluſieurs aient accoutumé d'aller & venir, juſtice doit borner les chemins, & laiſſer au par-deſſus clorre leſdits héritages.

Normandie, art. 83 : Il eſt loiſible de s'entourer de foſſés & haies, en gardant les chemins royaux de la largeur de l'ordonnance.

Voyez dans la conférence de l'article 209, Château-Neuf, Chartres, Clermont, Nantes, Bar, Sedan.

Explication.

1. Il y a trois cas différens à expliquer ſur cet article 210 de la coutume, pour les murs de clôture à la campagne & aux villages hors

les villes & les fauxbourgs. Le premier concerne les nouveaux murs de ſéparation à faire. Le ſecond eſt pour l'entretien & la réfection des anciens. Et le troiſieme cas eſt, que l'un des voiſins a la faculté d'abandonner le droit qu'il a ſur l'ancien mur de clôture, pour n'être pas contraint de contribuer à ſon entretien, ni à ſa reconſtruction.

2. A l'égard de l'entretien & réfection néceſſaire à faire aux anciens murs de clôture mitoyens, à la campagne & dans les villages, au ſecond cas, l'un des voiſins peut contraindre l'autre voiſin qui veut ſe ſervir du mur, à contribuer aux frais de ſon entretien & de ſa réfection ſeulement, ſelon ſon ancienne hauteur & qualité; mais il ne le peut contraindre à contribuer pour le refaire plus haut, ni d'une autre conſtruction qu'il étoit anciennement: & celui qui voudroit faire le mur plus haut & d'une autre qualité de matériaux, en payeroit ſeul la plus grande dépenſe, c'eſt à-dire, que le voiſin qui ſe contenteroit de l'ancienne hauteur & qualité du mur, ne contribueroit qu'à la moitié de la dépenſe pour le refaire comme il étoit, & l'autre paieroit le ſurplus; & ledit mur ne ſeroit mitoyen que juſqu'à la hauteur qu'il étoit anciennement, & ſeulement pour l'uſage à quoi il auroit pu ſervir (a).

(a) Cet article 210 décide qu'on ne peut demander à ſon voiſin de contribuer à une plus grande hauteur qu'à celle que ce mur de clôture à reconſtruire avoit anciennement; mais il ne s'enſuit pas de-là qu'on ne puiſſe exiger une autre conſtruction que celle qu'il avoit, & qu'il faudroit que celui qui ſouhaiteroit une meilleure conſtruction, la fît à ſes dépens. Il y a dans la campagne

3. Mais au troiſieme cas, l'un des voiſins peut refuſer de contribuer à la réfection du mur de clôture mitoyen, en abandonnant à l'autre qui le feroit refaire à ſes dépens ſeul, le droit qu'il avoit au mur & auſſi au fonds de terre ſur lequel il eſt aſſis, & le mur ne ſeroit plus mitoyen à celui qui l'auroit voulu abandonner de bon gré; mais le voiſin qui profiteroit de la renonciation de l'autre, doit reconſtruire & entretenir le mur de clôture en bon état, n'étant pas juſte qu'il y faſſe renoncer ſon voiſin, & qu'il laiſſe périr le mur pour profiter du droit qu'il avoit au fonds de la terre, de la moitié de l'épaiſſeur du mur (b).

des murs de clôture d'une ſi mauvaiſe conſtruction, qu'on ne pourroit pas répondre de la durée de ces murs pendant deux années; tels ſont des murs conſtruits partie en platras, & partie en pierrailles avec mortier, ſouvent de terres légeres; un coup de vent eſt ſuffiſant pour jetter par terre ces ſortes de murs. Seroit-il juſte qu'un particulier, qui ne voudroit pas être continuellement expoſé à relever ces murs, & qui s'intéreſſeroit à la conſervation des arbres fruitiers qu'il auroit plantés contre ces murs, avantages qui ſont communs avec le voiſin; ſeroit-il juſte, dis-je, que ce particulier, pour le bien de la communauté, fît le ſurplus de la dépenſe à ſes frais? Non certainement: tant que ce particulier ne demandera pas une conſtruction extraordinairement ſolide, & qu'il n'y aura pas de dépenſe ſuperflue dans ſa demande, je penſe que le voiſin ne peut ſe diſpenſer d'y contribuer pour moitié. Il ne peut pas oppoſer qu'il n'eſt pas en état de ſupporter une pareille dépenſe: il a la faculté de renoncer à la propriété du mur, & de le laiſſer reconſtruire à ſon voiſin; mais de prétendre profiter de la durée d'un mur & de ſes autres avantages, & ne point y contribuer pour moitié, cela eſt entiérement contraire à l'équité.

[b] Il faut que celui qui a acquis la propriété en-

4. Celui qui fait refaire le mur mitoyen à ſes dépens ſeul, doit prendre en bonne & due forme la ſituation du mur & la déclaration de l'abandon que ſon voiſin lui a fait, tant du mur que du fonds ſur lequel il eſt aſſis. Si celui qui a fait l'abandon, veut par la ſuite ſe ſervir & rentrer dans le droit du mur pour ſe le rendre mitoyen, il doit faire à l'autre le rembourſement, tant de la moitié de la valeur du mur, que du fonds de terre d'icelui. Ainſi jugé par ſentence des requêtes du palais, du 29 janvier 1664, entre maître Philippe le Vaſſeur, & demoiſelle Eliſabeth Cheron, pour un mur ſéparant les jardins de leurs maiſons, ſis au village de Picpus : parties ouies, la cour a condamné ladite demoiſelle à payer, tant la moitié du mur, que la moitié du fonds de terre ſur lequel le mur eſt aſſis, & les intérêts auxquels ſe pouvoient monter les eſtimations; ſavoir, du fonds de terre, du jour que ladite demoiſelle & ſes auteurs s'en ſont ſervis; & à l'égard du mur, depuis que ladite demande a été faite.

5. A l'égard de celui qui veut clorre ſon héritage ſitué hors les villes & fauxbourgs, ainſi qu'il eſt contenu au premier cas de cet article 210 de la coutume, il le peut faire en faiſant le mur à ſes dépens ſeul, & le poſant entiérement ſur le fonds qui lui appartient, joignant ſans moyen à l'héritage de ſes voiſins; mais ceux qui

tiere d'un mur de clôture, au moyen de la renonciation de ſon voiſin, entretienne ce mur en bon état, de maniere que ſon voiſin n'en reçoive aucune incommodité ni dommage; & s'il en arrivoit quelqu'un, ſoit par chûte ou autrement, le propriétaire du mur ſeroit tenu de l'indemniſer.

ſe veulent clorre, ſont tenus d'en faire avertir leurs voiſins par une ſimple ſignification, & prendre alignement avec la ligne qui ſépare leurs héritages.

6. Si deux voiſins en campagne, hors les villes & les fauxbourgs, étoient bien & entiérement clos de toutes parts, à la réſerve du côté qui ſépare leurs héritages, l'un des voiſins ne pourroit pas contraindre l'autre à contribuer à faire un mur de clôture pour ſe ſéparer l'un de l'autre; mais il pourroit y faire conſtruire le mur entiérement à ſes dépens & ſur ſon propre fonds joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, en lui faiſant ſignifier & prenant l'alignement avec lui & par écrit, de la ligne qui ſépare leurs héritages; lequel alignement l'autre ne lui pourroit pas refuſer, & il y ſeroit contraint en cas de refus (c).

7. Celui qui voudroit clorre un héritage en pleine campagne, en un lieu où il n'y auroit aucune clôture pour faire un jardin & maiſon, un parc, ou autrement, s'il n'y avoit pas de défenſe de par le Roi ou de l'Etat, il pourroit faire conſtruire ſes murs entiérement ſur ſon propre fonds joignant ſans moyen à l'héritage de ſes voiſins, en leur faiſant ſignifier à tous, & prenant alignement avec chacun d'eux ſéparément, de la ligne qui ſépare

[c] Celui qui ne voudroit point de clôture, ſeroit contraint de donner alignement à ſon voiſin de la ligne ſéparant leurs héritages, mais ſans frais de ſa part: il eſt diſpenſé de contribuer à cette clôture; par conſéquent il eſt auſſi déchargé des frais pour parvenir à cette clôture: en laiſſant les lieux dans le même état, il n'a aucuns frais à faire, à moins qu'il n'y eût de la difficulté pour le bornage.

leurs

leurs héritages, n'y ayant point de loi qui oblige ceux qui veulent faire clorre leurs héritages en campagne, de laiſſer un eſpace de leur terrein hors de leurs murs, pour ſervir à ce que l'on nomme le tour de l'échelle (d).

8. Néanmoins, ſi celui qui veut faire un grand clos en campagne, juge qu'il lui eſt avantageux de laiſſer un eſpace de ſon terrein par le dehors de ſes murs pour le tour de l'échelle, afin d'empêcher ſes voiſins de labourer au pied de ſes murs, & de les dégrader, il le doit également faire ſignifier à tous ſes voiſins, chacun en particulier, & prendre alignement avec eux, en bonne & due forme, de la ligne qui ſépare leurs héritages, & énoncer dans l'acte la largeur du terrein qu'il veut laiſſer hors ſes murs, juſqu'à la ligne de ſéparation de ſon héritage d'avec les héritages de ſes voiſins; car s'il négligeoit de prendre cette précaution, ſes voiſins, par la ſuite, lui pourroient diſputer l'eſpace du terrein qu'il auroit laiſſé hors de ſes murs, & prétendre que ce terrein feroit partie de leurs héritages; & faute de preuve, ſi ces voiſins ſe vouloient clorre auſſi, ils pourroient ſe rendre leſdits murs mitoyens,

(d) Quoiqu'il n'y ait point de loi qui oblige un particulier qui veut ſe clorre, de laiſſer un eſpace de terrein au-delà de ſa clôture, qui ſe nomme le tour de l'échelle, il y a cependant une juſtice que cela ſoit ainſi: il peut ſe détacher de ce mur des gravois provenans des crépis, ſoit en plâtre, ſoit en mortier; il peut tomber des parties de cette clôture lorſqu'elle devient caduque, leſquelles par leur chûte ſur les fruits, ſoit bleds ou autres, les gâteroient & endommageroient: il faut donc, en ce cas, que le propriétaire de la clôture indemniſe ſes voiſins du tort cauſé par ſes murs. Il ſeroit plus ſûr de laiſſer un eſpace de terrein pour ſe mettre à l'abri de toutes les difficultés qui pourroient arriver à ce ſujet de la part des voiſins.

& contraindre celui qui auroit clos le premier, à recevoir le rembourſement de la moitié de la valeur des murs & du fonds de terre ſur lequel ils ſeroient aſſis, conformément aux articles 194 & 212 de la coutume, ſans lui rien payer pour l'eſpace du terrein qu'il auroit laiſſé de ſon fonds hors de ſes murs.

9. Le praticien univerſel, tom. IV de l'édition de 1713, pag. 60, rapporte un acte de notoriété donné par M. le lieutenant-civil, qui explique ce que c'eſt que le tour de l'échelle, ſur la requête judiciairement faite par maître Billouard, procureur de dame Marie de Cambrey, veuve de meſſire Charles Desfontaines, chevalier, ſeigneur du Pleſſis-Toliſſinbilier, contenant que par un traité fait entr'elle & Nicolas Devau, il a été convenu que, pour ſéparer les cours & les jardins des parties, ledit Devau feroit faire à ſes dépens un mur au-lieu des haies & paliſſades qui ſéparoient leſdits jardins & cours, & dans le même alignement, avec ſtipulation que ladite dame du Pleſſis ſe réſervoit le tour de l'échelle le long du mur, du côté dudit Devau, en cas qu'elle voulût conſtruire quelque bâtiment contre ledit mur, requérant qu'il vous plût lui donner acte de notoriété, quelle doit être l'étendue dudit tour de l'échelle, ſuivant l'uſage du Châtelet: Nous, après avoir pris l'avis des avocats & procureurs, communiqué aux gens du roi & conféré avec les juges de ce ſiége, atteſtons par acte de notoriété, que le tour de l'échelle eſt de trois pieds de diſtance du pieds du mur au rez de-chauſſée, à laquelle diſtance l'échelle doit être miſe pour être poſée au haut du mur, lequel ne s'établit pas ſans titre entre voiſins, d'autant que celui qui bâtit peut bâtir ſur ſon héritage juſqu'à l'extré-

mité d'icelui, ou un mur mitoyen; auquel cas il n'y a pas de droit pour le tour de l'échelle : & s'il convient faire quelques rétabliſſemens à un mur non-mitoyen, mais bâti ſur l'héritage de celui qui le veut faire rétablir, il doit faire le ſervice & les ouvrages de ſon côté; & s'il eſt mitoyen, des deux côtés reſpectivement : & ſi une perſonne, en bâtiſſant un mur, s'eſt retirée ſur ſoi de trois pieds, comme il eſt propriétaire de ces trois pieds, c'eſt en ce cas qu'il a droit du tour d'échelle; ce qui n'eſt pas une ſervitude, mais une jouiſſance du droit qu'a chaque propriétaire de jouir de ſon héritage : ce que nous atteſtons être l'uſage qui ſe pratique au châtelet. Ce fut fait & donné par meſſire Jean le Camus, chevalier, conſeiller du Roi en tous ſes conſeils, maître des requêtes ordinaire de ſon hôtel, lieutenant-civil de la prévôté & vicomté de Paris, le 23 août 1701. Signé, Gaudion, greffier.

10. Par ce qui eſt dit dans l'acte de notoriété rapporté ci-deſſus, que celui qui bâtit un mur, le peut bâtir ſur ſon héritage, il appert ce qui a déjà été expliqué, que celui qui ſe veut clorre, peut poſer ſon mur ſur ſon fonds joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin.

11. Si celui qui s'eſt clos le premier a laiſſé l'eſpace du tour de l'échelle hors ſes murs, & qu'il y en ait un acte valable qui le prouve, le voiſin qui ſe veut clorre enſuite, peut faire conſtruire un autre mur joignant ſans moyen à l'eſpace que le premier a laiſſé de ſon héritage, hors ce mur premier fait; enſorte qu'il reſteroit une ruelle qui appartiendroit au premier.

12. Si celui à qui appartient l'eſpace du terrein qui auroit été laiſſé pour le tour de l'échelle, vouloit le remettre dans ſon clos, il pourroit dé-

molir ſon premier mur, & contraindre l'autre à recevoir le rembourſement de la moitié de ſon ſecond mur, & du fonds ſur lequel il ſeroit bâti, ainſi qu'il eſt dit ci-deſſus, ſuivant les articles 194 & 212 de la coutume.

13. C'eſt pourquoi, dans les cas précédens, celui qui ſe voudroit clorre le dernier, feroit bien de faire des offres au premier de lui payer la valeur du terrein de l'eſpace du tour d'échelle, enſemble le rembourſement de la moitié de la valeur du mur & de ſon fonds, & par ce moyen rendre mitoyen le premier mur; ce qui leur épargneroit à tous deux la dépenſe de faire deux murs : mais cela ne ſe pourroit faire que de gré à gré, & non par contrainte.

14. Par l'acte de notoriété rapporté dans la neuvieme gloſe ci-deſſus, la largeur du tour de l'échelle étant fixée à trois pieds, il s'enſuit que celui qui voudroit conſtruire un édifice ſur ſon héritage, dont le toit auroit ſon égout par le côté de l'héritage de ſon voiſin, ſeroit tenu de laiſſer un eſpace de ſon terrein en forme de ruelle, de trois pieds de large, entre la face du mur de ſon édifice & la ligne qui ſépare ſon héritage de l'héritage de ſon voiſin, pour recevoir les eaux du toit de ſon édifice, & donner de la pente à cette ruelle, pour y faire couler les eaux par chez lui; enſorte que l'héritage de ſon voiſin n'en fût pas incommodé. Et s'il y avoit un mur mitoyen ou appartenant à l'autre voiſin ſeul, pour ſéparer les héritages, celui qui feroit écouler les eaux du toit de ſon édifice par la ruelle du tour de l'échelle, ſeroit auſſi tenu de la faire paver, pour empêcher l'eau de pénétrer aux fondemens du mur de ſéparation des héritages.

15. Les haies mitoyennes qui ſéparent deux

héritages, doivent être entretenues & replantées à frais communs par les deux propriétaires des héritages; & l'un des deux propriétaires peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien & rétabliſſement de la haie, ou à renoncer, par un acte valable & par écrit, au droit qu'il avoit à la haie & au fonds de terre ſur lequel elle eſt plantée, à condition que celui au profit duquel la haie ſeroit abandonnée, la doit faire réparer ou l'entretenir en bon état.

16. Les haies vives qui ſéparent les héritages, doivent toujours être réputées mitoyennes en quelque cas que ce ſoit, s'il n'y a titre au contraire, & le milieu de la haie ſera la ſéparation des héritages (e).

17. Un voiſin qui ſe voudroit clorre d'une haie vive en campagne, la peut planter à ſes dépens, & en prendre toute la largeur & épaiſſeur de ſon côté & ſur ſon propre fonds, & laiſſer trois pieds de diſtance entre le milieu du plan de la haie & l'héritage de ſon voiſin, ſuivant l'uſage des environs de Paris; & celui qui fait planter la haie, doit prendre un acte de l'alignement avec ſes voiſins (f).

18. Les haies vives ſe peuvent faire de toute

(e) A moins que ces haies vives ne ſoient accompagnées de foſſés, leſquels, comme il a été dit ci-devant, déſignent à qui appartiennent ces haies.

[f] On laiſſe trois pieds de diſtance entre les haies & l'héritage du voiſin, tant pour que ces haies puiſſent s'épaiſſir ſans couvrir l'héritage du voiſin, qu'afin que les racines aient la faculté de s'étendre. Si cependant elles s'étendoient au-delà des trois pieds ſur l'héritage du voiſin, le propriétaire de la haie ſeroit tenu d'en interrompre le cours par une tranchée, au cas que le voiſin le demandât.

ſorte de plan qui a racine, comme ſureau, charmille, érable, roſiers, églantiers, épines blanches & noires, & autres ſortes de plans. On remarquera que l'épine blanche étale moins ſes racines que la noire, & le milieu de la tige de toutes ces ſortes de plans, doit être ſur la ligne qui ſépare les héritages, ſi la haie eſt mitoyenne; & à trois pieds de l'héritage du voiſin, s'il a plu à l'un de la planter ſur ſon fonds, & à ſes dépens ſeul.

19. On plante quelquefois des arbres au long de la ligne qui ſépare les héritages, pour y ſervir de bornes, & ces arbres ſont mitoyens; enſorte que l'un des voiſins ne les peut pas faire couper ni ébrancher ſans le conſentement de l'autre; & ſi ce ſont des arbres fruitiers, chacun des voiſins cueille les fruits des branches qui ſont de leur côté & au-deſſus de leur héritage: l'un ni l'autre des voiſins ne peut couper les racines de ces arbres, ni faire quoi que ce ſoit de ſon côté qui y puiſſe cauſer du dommage (g).

20. Si le tronc de l'arbre eſt entiérement ſur l'un des héritages voiſins, l'arbre appartient en entier à celui ſur l'héritage duquel il eſt planté, quoique les branches ou racines paſſent ſur l'héritage voiſin; & celui ſur l'héritage duquel eſt l'arbre, le peut faire couper à ſon profit. Et auſſi l'autre voiſin peut contraindre en juſtice le pro-

(g) Il ſeroit plus juſte de cueillir en commun le fruit de ces arbres, que de cueillir ceux des branches qui ſe trouvent au-deſſus de chacun des héritages que ces arbres ſéparent, parce qu'il pourroit arriver que la ſeve ſe portât plus facilement d'un côté que de l'autre, par l'expoſition au ſoleil, quoique ces arbres tiraſſent leurs ſucs & nourritures d'une terre mitoyenne.

priétaire de l'arbre, à couper toutes les branches & racines qui paſſent de ſon côté; mais s'il les veut bien ſouffrir, il lui eſt permis de prendre les fruits des branches qui s'étendent ſur ſon héritage (h).

21. En plein champ, l'on ne peut pas planter des arbres en plein vent, à hautes tiges plus près de ſix pieds de l'héritage de ſon voiſin, à compter du centre du tronc de l'arbre, juſqu'à la ligne qui ſépare les héritages, notamment ſi ce ſont des charmes, des tilleuls, des maronniers, & autres arbres de cette nature, ſoit pour former des avenues ou autrement: mais à l'égard des noyers, des ormes & des chênes, il faut neuf pieds de diſtance, parce qu'ils étendent leurs racines & leurs branches plus loin que les autres (i).

(h) Si le propriétaire voiſin veut bien ſouffrir l'extenſion des branches & racines de cet arbre, cela ne lui donne point le droit de recueillir les fruits des branches qui s'épanouiſſent au deſſus de ſon terrein; c'eſt une complaiſance qu'il veut bien avoir pour ſon voiſin, qui ne lui acquiert aucune propriété dans cet arbre.

(i) Il n'y a point de diſtance fixée pour planter un arbre de haute tige ou futaie vers l'héritage voiſin; cela dépend de la nature des arbres & de leur ſituation. De la nature, parce que ſi ce ſont des ormes, dix-huit pieds de diſtance ne ſuffiroient pas entre le pied de ces arbres & l'héritage voiſin, à moins qu'on n'eût ſoin de couper les racines de ces arbres, & de les empêcher de s'étendre du côté du voiſin: il faut que le voiſin ne ſouffre aucun dommage de ces arbres. Cela dépend auſſi de leur ſituation, parce que ſi ces arbres ſe trouvent ſitués de maniere qu'ils couvrent l'héritage voiſin par leur ombre, & empêchent l'expoſition au ſoleil, il n'y a point de doute qu'il faut que ces arbres ſoient aſſez éloignés de l'héritage voiſin, pour n'en point empêcher l'expoſition au ſoleil, ſur-tout dans les heures où ſa chaleur agit le plus efficacement ſur les fruits. Cette queſtion devien-

22. Dans les jardins, parcs, ou autres héritages clos de murs, ſi le mur appartient & eſt bâti ſur le fonds de celui à qui eſt le clos, & joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin, le propriétaire du clos peut planter des arbres en eſpaliers joignant le mur; mais ſi le mur eſt mitoyen, il faut ſix pouces de diſtance entre la tige de l'arbre & le mur; & ſi le mur n'étoit pas mitoyen, & qu'il appartienne à l'autre voiſin, l'on ne pourroit pas y planter des arbres en eſpaliers, plus près de dix-huit pouces de diſtance du mur, à compter du centre du tronc ou tige de l'arbre, & aucune de ſes branches ne pourroit être attachée contre le mur appartenant à autrui (k).

23. A l'égard des arbres à hautes tiges en plein vent, ils peuvent être plantés dans les héritages clos de murs, à trois pieds de diſtance entre le centre de la tige ou tronc de l'arbre, & la ligne

droit plus douteuſe, s'il ne s'agiſſoit point d'héritage en pleine campagne: s'il s'agiſſoit, par exemple, d'un parc dont les bois & allées mettroient à l'abri des terres voiſines, cela ſouffriroit plus de difficulté, parce qu'un parc n'eſt pas cenſé devoir être entiérement découvert, ſans allées ni bois: cependant il ſeroit juſte que les héritages voiſins n'en ſouffriſſent aucun dommage.

(k) Dans les parcs, jardins ou autres héritages clos de murs, lorſque les murs de clôture ſont mitoyens, les propriétaires n'obſervent aucune diſtance entre la tige de leurs arbres fruitiers & ces murs; ils les poſent ou plantent contre; il ſeroit cependant plus à propos de les planter à ſix pouces de diſtance de ces murs, pour empêcher que ces arbres, en groſſiſſant, ne pouſſent & dégradent le mur mitoyen. A l'égard de la diſtance fixée de dix-huit pouces, pour l'éloignement des eſpaliers des murs qui ne ſont pas mitoyens, il n'y a point de diſtance fixée; il ſuffit que les racines de ces arbres ne pénetrent point dans ce mur non-mitoyen, & que les branches ne ſoient point attachées ſur ledit mur.

qui ſépare l'héritage du voiſin ; enſorte que ſi le mur appartient à un ſeul, & eſt entiérement ſur le fonds de celui qui fait planter les arbres, l'épaiſſeur du mur ſera compriſe dans la diſtance de trois pieds. Si le mur eſt mitoyen, les trois pieds ſe compteront du milieu de l'épaiſſeur du mur ; mais ſi le mur appartient à l'autre voiſin ſeul, les trois pieds ſeront francs entre le devant du mur & le centre du tronc de l'arbre. Si cependant les branches & les racines des arbres paſſent ſur l'héritage du voiſin, il peut contraindre celui à qui il appartient, à couper ce qui excede de ſon côté ; & auſſi c'eſt à celui à qui les arbres appartiennent, à rétablir le dommage que les arbres cauſeront au mur dans ces trois cas différens (1).

24. Les paliſſades de charmilles, d'érables, d'ifs, & d'autres ſemblables, ſe peuvent planter à un pied & demi de diſtance entre le centre de la tige & la ligne qui ſépare les héritages ; enſorte

(1) Cette diſtance de trois pieds n'eſt pas plus déterminée que les précédentes.

Voyez ce qui a été dit ci-deſſus ſur l'article 21, a quoi l'on ajoutera, que s'il s'agiſſoit de deux jardins ou parcs contigus l'un à l'autre, il y a bien moins de difficulté, parce que s'il ſe trouve des arbres de part & d'autre des murs, & qu'ils ſoient mitoyens, il n'y a point de diſtance à obſerver, pourvu que les troncs ou racines de ces arbres ne puiſſent cauſer la chûte de ces murs. Si les murs n'étoient pas mitoyens, il faudroit tellement éloigner ces arbres, que ces murs n'en puiſſent être aucunement endommagés, à moins que le propriétaire des arbres ne voulût s'expoſer au dédommagement. Il faut encore obſerver que les branchages des arbres ne doivent point s'étendre ſur l'héritage d'autrui ; qu'il les faut couper à plomb de la ſéparation deſdits héritages, à moins que les propriétaires voiſins ne ſe permettent réciproquement l'étendue des branches de leurs arbres.

que ſi le mur de clôture appartient en entier à celui qui fait planter la paliſſade, elle pourra être plantée joignant le mur. Si le mur eſt mitoyen, ce ſera à un pied & demi du milieu du mur ; & ſi le mur appartient à l'autre voiſin ſeul, ce ſera à un pied & demi du parement du mur au rez-de-chauſſée (m).

(m) Ce qui a été dit ſur les articles ci-deſſus, ſe peut appliquer à cet art. 24: la diſtance de dix-huit pouces marquée en cet article pour la diſtance des paliſſades, n'étant pas plus déterminée que celle des articles précédens.

ARTICLE 211.

Si murs de ſéparation ſont mitoyens.

TOUS murs ſéparans cours & jardins, ſont réputés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire : & celui qui veut faire bâtir nouveau mur, ou refaire l'ancien corrompu, peut faire appeller ſon voiſin pour contribuer au bâtiment ou réfection dudit mur, ou bien lui accorder lettres que le mur ſoit tout ſien.

Conférence de l'article 211.

Melun, 193 ; Etampes, 76 ; Laon, 271 ; Reims, 355 ; Orléans, 234 ; Bar, 175 ; Calais, 197, comme à Paris, contraint à bâtir ou à renoncer à la propriété. Troyes, 43 ; Châlons, 135, répute les murs mitoyens, à moins qu'il n'y ait corbeaux, filets, &c. d'un côté ſeulement, qui déſignent qu'un ſeul voiſin eſt propriétaire, ou que le mur porte la maiſon d'un ſeul voiſin, s'il n'y a titre au contraire. Reims, 355, de même. Etampes, 80, contraint de bâtir.

Sedan, 292 : Tous murs réputés mitoyens, deux pieds en terre & huit au-deſſus.

Melun, 198 : Le mur reſte propre à celui qui l'a fait conſtruire, ſix mois après avoir ſommé le voiſin d'en rembourſer ſa part. Laon, 272. Châlons, 134, 139. Montfort, 79. Mantes, 101. Reims, 360. Dourdan, 68.

Nivernois, ch. 10, art. 4 & 5 : Le mur reſte propre à celui qui l'a édifié, un an après avoir ſommé le co-ſeigneur de rembourſer ſa part. Bourbonnois, 514, de même.

Explication.

1. Le commencement de cet article 211 de la coutume, eſt général, tant pour les villes & les fauxbourgs, que pour les champs; & tous murs ſéparans non-ſeulement les cours & les jardins, mais auſſi toutes ſortes d'héritages entre deux voiſins, ſont réputés mitoyens juſqu'à la hauteur de clôture, s'il n'y a un titre au contraire: & ſi l'un des voiſins prétend que le mur appartient à lui ſeul dans la hauteur de clôture, il faut qu'il juſtifie ce qu'il avance par un titre par écrit, ſinon le mur ſera réputé commun & mitoyen entre les deux voiſins, mais juſqu'à la hauteur de clôture ſeulement.

2. Les marques d'architecture faites aux murs en les conſtruiſant, comme les chaperons, ou un égout tout d'un côté & élevé droit & à-plomb de ſon parement de l'autre côté, ou des vues laiſſées en un mur de pignon plus bas que la hauteur de clôture, & autres marques ſemblables, ſont bien des indices que le mur pourroit appartenir à l'un des voiſins ſeul; mais elles ne ſont pas une preuve ſuffiſante: il faut, outre ces marques, un titre par écrit en bonne forme: car ſans le titre, les marques ne ſerviroient d'aucune preuve, parce que l'un des voiſins les peut ajouter aux murs par entrepriſe à l'inſu de l'autre. Il n'en eſt pas de même des marques faites au mur en le conſtruiſant pour témoigner qu'il eſt mi-

toyen juſqu'à une certaine hauteur, comme ſont les filets de pierre ou de moilons, & les corbeaux de pierre incorporés dans le mur, leſquels ſont ſuffiſans, ſans autre titre, pour prouver que le mur eſt commun & mitoyen à l'héritage par le côté duquel ces marques ſont apparentes juſqu'à la hauteur de ces filets ou corbeaux de pierre, ſi on reconnoît que véritablement ils ont été mis en bâtiſſant le mur. Il faut obſerver que les harpes de pierre ou moilon que l'on fait ſaillir vers le côté du voiſin aux jambes boutiſſes ou autrement, à la tête d'un mur, pour y ſervir de liaiſon d'attente, lorſque ce voiſin y voudra bâtir contre de ſon côté, ne ſont pas des marques que le mur eſt mitoyen (a).

3. Le reſtant de l'article 211 de la coutume, demande de la diſtinction pour en faire l'application aux murs qui ſéparent les héritages dans les villes & les fauxbourgs, & aux murs qui ſéparent les héritages des champs; car dans les villes & les fauxbourgs, l'un des voiſins peut contraindre l'autre à la conſtruction d'un nouveau mur de clôture pour ſéparer leurs maiſons & héritages, s'il n'y avoit pas encore eu de mur, & à refaire ou entretenir l'ancien mur de clôture mitoyen & corrompu, ſans que l'autre voiſin s'en puiſſe exempter, en propoſant d'abandonner le droit

(a) Les harpes, ſoit de pierre, ſoit de moilon, laiſſées du côté d'un voiſin, ne ſont pas des marques de mitoyenneté : celui qui bâtit le premier jette ces harpes, pour que la maiſon de ſon voiſin, lorſqu'il viendra à bâtir, ſoit liée avec la ſienne, & par ce moyen éviter les entailles & incruſtemens que le voiſin ſeroit obligé de faire dans la jambe boutiſſe de ſa maiſon, pour y former des liaiſons, ce qui détérioreroit & ruineroit en partie cette jambe boutiſſe.

qu'il a au mur & au fonds ſur lequel il eſt aſſis, ſuivant l'article 209 de la coutume. Ainſi jugé par un arrêt du 19 mars 1712, au profit du nommé Pigot, par lequel le voiſin fut débouté de ſes offres d'abandonner le droit qu'il avoit au mur ſéparant leurs cours & jardins dans le fauxbourg ſaint-Germain, & condamné à contribuer à la réfection du mur (b).

4. En campagne, l'un des voiſins, ne peut, en aucune façon, contraindre l'autre de contribuer à la reconſtruction d'un nouveau mur de clôture pour ſéparer les héritages, ni même l'obliger de fournir de ſon fonds de terre pour aſſeoir la moitié de l'épaiſſeur du mur, ſuivant l'article 210 de la coutume; mais il le peut appeller & le contraindre de lui donner un acte d'alignement de la ligne qui ſépare leurs héritages, par lequel il reconnoiſſe que celui qui ſe veut clorre a fait conſtruire le mur à ſes dépens ſeul, & ſur

(b) Dans la ville & les fauxbourgs de Paris, l'on ne peut, comme il vient d'être dit, abandonner la propriété des murs de clôture, pour ſe diſpenſer de les reconſtruire ou réparer; mais on peut abandonner de ſon droit dans un mur au-deſſus de la hauteur de clôture. Ainſi ſi deux particuliers avoient chacun un corps de logis ſur une rue, ou en autre endroit ſéparé par un mur mitoyen, & que l'un des propriétaires vînt à démolir ſon corps de logis pour y faire une cour, ſon voiſin ne peut le contraindre à réparer ce mur ci-devant mitoyen. Celui qui a démoli, abandonnant la propriété de ce mur, il n'eſt point tenu d'en faire les réparations avant de l'abandonner, à l'exception de celles qui ſont de ſon fait, comme de boucher tous les trous que les bois auroient pu laiſſer dans ce mur en les démoliſſant, les tranchées des planchers, les arrachemens, ſi aucuns auroient été faits, & généralement tout ce qui provient du fait de celui qui a démoli.

ſon propre fonds joignant ſans moyen ladite ligne qui ſépare leurs héritages.

5. A l'égard des anciens murs de clôture en campagne & dans les villages, par cet article 211 de la coutume, l'un des voiſins peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien ou à la réfection du mur de clôture qui ſépare leurs héritages, ſi l'autre voiſin veut continuer à ſe ſervir du mur; mais s'il n'y veut pas contribuer, il peut s'en diſpenſer, en donnant à ſon voiſin un acte par écrit en bonne forme, pour lui ſervir de titre, comme il lui a abandonné le droit qu'il avoit au mur & au fonds de terre ſur lequel il eſt bâti: & ſi par après celui qui a abandonné le mur, y veut rentrer & ſe le rendre mitoyen, il doit rembourſer à l'autre la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre ſur lequel il eſt bâti, ſuivant l'eſtimation qui en ſera faite au tems qu'il y voudra rentrer, ainſi qu'il a déjà été expliqué ſur l'article 210 de la coutume (c).

(c) Lorſqu'un propriétaire abandonne la propriété d'un mur de clôture ancien, pour éviter de contribuer à la réfection d'icelui, il eſt juſte qu'il abandonne en même-tems le fonds de terre ſur lequel eſt aſſis ce mur, pour ne point cauſer de dommage à celui qui conſerve le mur de clôture; car ſi ce particulier, en reconſtruiſant ce mur de clôture, étoit obligé de ſe retirer ſur ſon terrein, cela lui feroit perdre tous les arbres qui ſeroient plantés en eſpalier le long de ce mur; mais il ne me paroit pas juſte que ce particulier qui a abandonné ce mur de clôture, voulant dans la ſuite réacquérir la mitoyenneté de ce mur, paie non-ſeulement la moitié de la valeur du mur, mais encore la valeur de la moitié du terrein ſur lequel ce mur eſt aſſis & planté. Il me ſemble que cet abandon de terrein ne devroit avoir lieu que pour le tems que ce mur ceſſeroit d'être mitoyen, & que ſi l'au-

6. Il n'y a pas les mêmes diſtinctions à faire à l'égard des autres choſes communes que l'un des propriétaires veut abandonner; & il eſt loiſible à celui qui a droit à un puits, un cloaque, un privé & foſſe d'aiſance, & autres choſes ſemblables communes & mitoyennes, d'y renoncer & abandonner le droit qu'il y a, ſoit que la choſe ſoit ſituée dans les villes ou fauxbourgs, ou à la campagne; mais il faut au préalable faire curer & ôter les infections de la choſe que l'on abandonne, à frais communs entre les co-propriétaires, dont celui qui fait l'abandon en doit payer ſa cote-part, & donner à l'autre un acte en bonne forme de ſon abandonnement, pour lui ſervir de titre, moyennant quoi il n'eſt plus tenu des réparations qu'il y auroit à faire (d).

tre propriétaire vouloit ne plus être clos, que la ligne du milieu de l'épaiſſeur de ce mur de clôture devroit de nouveau faire la ſéparation de ces deux héritages. Cependant cet article 211 de la coutume ordonne préciſément que celui qui ne veut pas contribuer à la réfection d'un ancien mur, accorde lettres pour que le mur ſoit tout ſien, à celui qui veut reconſtruire le mur; & il ne ſeroit pas tout ſien, ſi le fonds de terre que ce mur occupe en étoit ſéparé, quoique l'on pourroit entendre que ce mur ſeroit tout ſien, tant que la mitoyenneté du mur ne ſubſiſteroit pas: mais l'article 212 de la coutume décide la queſtion.

(d) Il eſt libre à un propriétaire d'abandonner une choſe qui produiroit quelque incommodité à ſon voiſin, comme ſi un propriétaire avoit un cloaque ou une foſſe dans le terrein de ſon voiſin; mais je ne penſe pas qu'il ſoit libre à ce propriétaire de faire un abandon qui ſeroit préjudiciable à ſon voiſin; il faut ſon conſentement, ſuivant mon avis. S'il étoit libre d'abandonner un puits, cette ceſſion ſeroit nuiſible à un voiſin: un puits mitoyen ſert autant qu'un puits appartenant à un ſeul;

7. Lorſque les puits, cloaques, foſſes d'aiſance, & autres choſes ſemblables que l'un des voiſins a abandonnées à l'autre, ſont en partie ſur le fonds de ſon héritage; en abandonnant la choſe, il n'abandonne que ce qui eſt au-deſſous de ſon ſol ou rez-de-chauſſée : par exemple, ſi c'eſt un puits, il lui eſt loiſible d'en faire ſupprimer ce qui avance de la mardelle par ſon côté, juſqu'au rez-de-chauſſée de ſon héritage, pourvu toutefois que ſon autre voiſin en puiſſe avoir l'uſage par ſon côté. Il en eſt de même des foſſes d'aiſance, cloaques & autres, & il peut faire tout ce qui lui convient au-deſſus de ſon ſol au rez-de-chauſſée; mais il ne peut rien faire au-deſſous de ſon ſol qui puiſſe endommager la choſe abandonnée (e).

on tire autant d'eau de l'un que de l'autre, & les charges ſont bien différentes : il eſt bien différent d'entretenir un puits ſeul ou en commun, les frais doublent; on doit regarder un puits mitoyen comme une ſervitude contractée entre deux propriétaires, pour leur utilité réciproque; par conſéquent cet abandon ne doit point être libre.

A l'égard d'une foſſe mitoyenne ou d'un cloaque commun, l'eſpece eſt différente; une foſſe ou un cloaque qui ſert à deux propriétaires, ſont bien plutôt remplis que lorſqu'ils appartiennent à un ſeul; l'avantage qui en revient à l'un, rend libre la ceſſion de l'autre, la vuidange préalablement faite, provenant du fait des deux propriétaires.

(e) Celui qui abandonne un puits avec le conſentement de ſon voiſin, peut en ſupprimer ce qui ne cauſe aucun préjudice à la choſe abandonnée, c'eſt-à-dire, à l'uſage qu'on en doit faire : par exemple, ſi un puits étoit mitoyen & que la mardelle fût commune, c'eſt-à-dire, qu'il n'y eût qu'une poulie dans le milieu ſervant aux deux propriétaires, & par conſéquent ſans ſéparation dans le milieu, ce puits

puits ne pourroient rien changer à la mardelle de ce puits, ni à la hauteur néceſſaire au-deſſus du puits, pour attacher la poulie, & pour pouvoir tirer de l'eau commodément; il ne pourroit que faire murer ce puits de ſon côté au-deſſus de la mardelle, pour ſe clorre.

ARTICLE 212.

Comment on peut rentrer au droit de mur.

ET néanmoins, ès cas des deux précédens articles, eſt le voiſin reçu, quand bon lui ſemble, à demander moitié dudit mur bâti & fonds d'icelui, ou à rentrer dans ſon premier droit, en rembourſant moitié dudit mur & fonds d'icelui.

La conférence de cet article ſe trouve dans celle de l'article 209.

Explication.

1. Cet article 212 de la coutume comprend deux différens cas de murs non-mitoyens, où un voiſin peut demander à l'autre à rendre le mur commun & mitoyen entr'eux, en lui payant la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre ſur lequel il eſt aſſis. Le premier cas eſt, lorſque celui à qui le mur appartient, l'a fait bâtir entiérement ſur ſon fonds joignant ſans moyen à l'héritage de ſon voiſin: & le ſecond cas eſt, quand l'un des voiſins a abandonné à l'autre, par un acte par écrit pour ſervir à l'autre de titre, le droit qu'il avoit en un mur qui leur étoit mitoyen, & au fonds de terre ſur lequel il eſt aſſis; pour ne point contribuer à l'entretien ou réfec-

tion de ce mur, & que l'autre voiſin l'a fait reconſtruire à ſes dépens ſeul. En l'un & l'autre de ces deux cas, celui qui n'a point de part au mur, peut contraindre l'autre à recevoir le rembourſement de la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre ſur lequel il eſt bâti, pour ſe rendre le mur commun & mitoyen, ſuivant l'eſtimation qui en doit être faite au temps qu'il en fait le rembourſement, ainſi qu'il a été expliqué ſur l'article 198 de la coutume de Paris.

2. La raiſon pour laquelle cet article 212 de la coutume oblige celui qui veut rentrer au droit qu'il avoit au mur mitoyen qu'il a abandonné à ſon voiſin, de lui rembourſer la valeur de la moitié du mur & du fonds de terre ſur lequel il eſt aſſis; de même que ſi ce voiſin l'avoit fait bâtir entiérement ſur ſon propre fonds joignant ſans moyen à l'héritage de celui qui y veut rentrer, eſt premiérement, que la condition impoſée par l'article 210 de la coutume, pour être diſpenſé en campagne de contribuer à la réfection d'un ancien mur mitoyen, eſt d'abandonner à ſon voiſin le droit que l'on avoit au mur & au fonds de terre ſur lequel il eſt bâti. Secondement, c'eſt pour indemniſer le voiſin des avances qu'il a faites, de faire rebâtir le mur à ſes dépens ſeul, lequel ne ſerviroit pas moins de clôture à celui qui n'y a pas contribué.

3. Le voiſin qui a abandonné le droit qu'il avoit au mur mitoyen, y peut rentrer quand bon lui ſemble, en faiſant à l'autre le rembourſement, comme il eſt dit ci-devant : & s'il arrivoit qu'il y eût un ſi long eſpace de temps, que le mur fût devenu caduc & eût été refait plus d'une fois depuis, celui qui veut rentrer en ſon ancien droit ne doit le rembourſement qu'une fois, à la juſte va-

leur, tant du mur que du fonds d'icelui, en l'état qu'il eſt au temps qu'il en fait le rembourſement.

4. Celui qui rentre dans l'ancien droit qu'il avoit au mur mitoyen, peut contraindre, comme auparavant, ſon voiſin à ſatisfaire à la coutume en l'obſervation des contre-murs, diſtances des vues & autres, le tout s'il n'y a pas titre au contraire.

5. Si l'un des voiſins aux villes & fauxbourgs d'icelles, ou aux champs, a abandonné à l'autre le droit qu'il avoit en un puits, cloaque ou une foſſe d'aiſance, puiſard, ou autres choſes ſemblables qui étoient mitoyennes entr'eux, en partie conſtruite ſur l'héritage de celui qui a fait l'abandon, tant que la choſe abandonnée reſte en même état & au même uſage, il ne peut rien faire qui y puiſſe cauſer du dommage : mais ſi par la ſuite du temps l'autre voiſin veut changer d'uſage leſdites choſes qui lui ont été abandonnées, alors celui qui les avoit abandonnées, a droit de reprendre la portion du terrein qu'elles occupoient ſur & du côté de ſon héritage, ſans être ſujet à aucun dédommagement, en cas qu'il n'y eût pas de preſcription depuis le changement d'uſage de la choſe abandonnée.

ARTICLE 213.

Des anciens foſſés communs, Idem, *que des murs de ſéparation.*

LE ſemblable eſt gardé pour la réfection, vuidange & entretenement des anciens foſſés communs & mitoyens.

Conférence de l'article 213.

Calais, 199, comme à Paris.

Boulonnois, 174 : Le foſſé eſt à celui du côté duquel eſt le rejet ; ſi le rejet eſt des deux côtés, il eſt commun. Auxerre, 115 ; Heſdin, 39 ; Sedan, 296 ; Reims, 369 ; Cambray ; tit. 18, art. 7 ; Berry, tit. 11, art. 14, de même.

Montfort, art. 83, ne s'explique pas ſur les foſſés de chaque côté deſquels eſt le rejet ; Mante, 106 ; Orléans, 252 ; Grand-Perche, 218 ; Montargis, ch. 10, art. 12 ; Tremblevy, ch. 2, art. 10.

Explication.

1. Il y a trois différentes ſortes de foſſés qui ſéparent les héritages. La premiere ſorte ſont les foſſés qui ſervent de ruiſſeau pour écouler les eaux des ſources & fontaines, & pour écouler les eaux pluviales d'une campagne, & ſervir à deſſécher les terres pour les pouvoir cultiver : en ce cas les foſſés ſont cenſés être mitoyens aux héritages au long deſquels ils paſſent : & ils appartiennent également à chacun des voiſins, vis-à-vis l'un de l'autre ; mais il ne leur eſt pas permis de les ſupprimer, & ils ſont tenus de les entretenir & de les faire curer à frais communs, par moitié chacun dans l'étendue de leurs héritages, pour donner un paſſage libre aux eaux ; & l'un des voiſins ne peut pas abandonner à l'autre le droit qu'il a au foſſé, pour ſe diſpenſer de l'entretenir, ſi ce n'eſt de ſon conſentement (a).

[a] Ces ſortes de foſſés ſont des charges que les propriétaires doivent ſupporter également : comme il eſt de néceſſité que ces eaux aient leur écoulement, & que les propriétaires de côté & d'autre ſont également intéreſſés à ce que les eaux coulent librement, pour empêcher que leurs terres ne ſoient inondées ; il eſt juſte que chacun faſſe les frais convenables pour entretenir le cours libre de ces eaux, puiſqu'ils y profitent également ; & que l'un des propriétaires ne puiſſe pas rejetter ſur l'autre

2. La ſeconde ſorte ſont des foſſés mitoyens par titre, où il y a de l'eau dormante ou non, pour ſervir de clôture entre deux héritages, & empêcher que l'on ne paſſe de l'un à l'autre. Ils doivent être placés, la moitié de leur largeur ſur l'un des héritages, & la moitié ſur l'autre, & être entretenus à frais communs des deux voiſins, pour les curer, & réparer les éboulis des berges: celui qui ne veut pas contribuer à l'entretien de cette ſorte de foſſé, peut s'en diſpenſer en abandonnant à l'autre, par un acte en forme, le droit qu'il a au foſſé, & un pied de largeur de ſon héritage au-delà du haut de la berge du foſſé dans toute ſa longueur, à condition que celui au profit duquel le foſſé aura été abandonné, le fera curer, entretenir & réparer les berges à ſes dépens, toutes les fois qu'il ſera néceſſaire, & qu'il ne pourra rien planter ni ſemer ſur la berge, ni ſur le pied de largeur au-delà du côté de ſon voiſin (b).

cette dépenſe, par l'abandon qu'il lui ſeroit libre de faire de ces ſortes de foſſés.

[b] Cette ſeconde ſorte de foſſé tient lieu de murs de clôture; c'eſt la raiſon qui a engagé M. Deſgodets à penſer qu'il étoit libre à un des propriétaires voiſins d'abandonner à l'autre la propriété de ces foſſés, & par-là ſe décharger de leur entretien, fondé ſur les articles 210 & 211 de la coutume. Je ne penſe pas qu'il ſoit libre dans tous les cas, à un des propriétaires, de faire cet abandon: premiérement, ſi l'eau n'eſt pas dormante, & qu'on n'en puiſſe détourner le cours, ces foſſés redeviennent de la premiere eſpece, dans laquelle nous avons dit que ce délaiſſement n'étoit pas libre. Secondement, ſi l'eau eſt dormante, & qu'on ne puiſſe l'épuiſer ſans cauſer du dommage aux terres adjacentes, il ne peut pas encore être libre de ſe diſpenſer de l'entretien de ces foſſés; ces clôtures deviennent forcées, & il n'eſt pas plus poſſible

3. Si par la ſuite celui qui a abandonné à l'autre le droit qu'il avoit au foſſé, y veut rentrer, il le peut en rembourſant à l'autre la valeur du terrein qu'il lui avoit abandonné, juſqu'à la moitié de la largeur du foſſé.

4. Mais ſi celui au profit duquel le foſſé a été abandonné, ceſſoit de l'entretenir, & qu'il le fît combler, celui qui lui a abandonné le droit qu'il avoit au foſſé mitoyen, pourroit le reprendre, & rejoindre à ſon héritage la partie qu'il avoit abandonnée, juſqu'à la moitié de ce que le foſſé occupoit, ſans être tenu de donner aucun dédommagement à l'autre, parce qu'il ne lui auroit abandonné le droit qu'il avoit au foſſé, qu'à condition que le foſſé reſteroit dans ſon état.

5. La troiſieme ſorte de foſſés mitoyens, ſont les petits foſſés à ſec, qui ſe font volontairement par deux voiſins en commun, pour empêcher qu'il ne ſe faſſe un chemin paſſant au travers de leurs héritages, celui des deux qui ne veut pas entretenir le foſſé, peut recombler la moitié de ſon côté ſans le conſentement de l'autre, & y cultiver comme auparavant.

6. Un des voiſins ne peut pas contraindre l'autre à contribuer à faire un nouveau foſſé entre leurs héritages, pour ſe clorre, ou autrement; & celui qui veut faire le foſſé, doit en prendre

à l'un qu'à l'autre de les ſupprimer; ce qui n'eſt pas ainſi dans les murs de clôture, parce que l'un des propriétaires venant à refuſer d'entretenir un mur de clôture dans les lieux non ſujets à clôture, pour lors il eſt libre à l'autre qui ne veut pas entretenir cette clôture ſeul, de la ſupprimer entiérement: ce qui ne ſe peut faire à l'égard des foſſés dans les cas ſuſdits.

toute la largeur par le haut ſur ſon héritage, & outre ce laiſſer un pied de largeur ſur toute la longueur, entre le bord du foſſé & l'héritage de ſon voiſin, & faire que la largeur du talut de la berge du côté dudit voiſin ſoit proportionnée à la profondeur du foſſé ſuivant la nature du terrein, enſorte que le talut ſoit ſuffiſant pour empêcher que la berge ne s'éboule, & qu'il reſte toujours un pied au-delà, juſques ſur l'héritage du voiſin : & toutes les terres qui ſeront fouillées pour faire l'excavation du foſſé, doivent être jettées du côté de l'héritage de celui qui fait faire le foſſé; ce que l'on nomme le jet : & lorſqu'il le faudra curer, ce qui en ſortira doit toujours être jetté de ſon côté; bien entendu que le talut & le pied de la largeur au-delà du côté du voiſin, ſoit toujours bien entretenu en bon & en même état.

7. Lorſqu'un foſſé eſt mitoyen, le jet & le curage doivent être jettés également des deux côtés.

8. Pour connoître ſi un foſſé eſt commun & mitoyen entre deux héritages ou non, lorſqu'il n'y a point de bornes qui marquent la ſéparation des héritages, & que l'on ne produit point de titres de part ni d'autre, il faut obſerver ſi le jet, c'eſt-à-dire, la douve ou les terres élevées qui ſont ſorties de l'excavation du foſſé, eſt tout d'un côté, alors le foſſé n'eſt pas mitoyen, & toute ſa largeur appartient à l'héritage du côté où eſt le jet; mais ſi le jet eſt des deux côtés, ou qu'il n'y ait point de jet, & que le terrein ſoit uni des deux côtés, alors le foſſé eſt réputé mitoyen, & la ligne du milieu fait la ſéparation des héritages.

9. A l'égard des rivieres qui paſſent immédia-

tement au long des divers héritages, joignans ſans moyen au bord des berges de ces rivieres, lorſque ceux qui ont le droit des rivieres les font curer, ils en peuvent vuider & jetter les terres, vaſes & immondices provenans du curage, ſur les héritages voiſins & joignans, & y laiſſer quelque eſpace au long de la berge, ſans qu'ils en puiſſent être empêchés & tenus des dommages & intérêts envers ceux auxquels les héritages appartiennent.

ARTICLE 214.

Marques de murs mitoyens.

FILETS doivent être faits accompagnés de pierre, pour faire connoître que le mur eſt mitoyen, ou à un ſeul.

Conférence de l'article 214.

Calais 200; Boulenois, 174, comme à Paris.

Sens, 100: Corbeaux mis d'ancienneté qui apparoiſſent au-deſſus de terre de part & d'autre, déſignent un mur mitoyen.

Auxerre, 103, de même. Art. 104: Quant aux pans & cloiſons de bois, ils ne ſont réputés mitoyens s'ils ne ſont aſſis ſur le milieu de la ſeule, & ſi l'épaiſſeur de ladite ſeule ne paſſe autant d'un côté que de l'autre.

Clermont, 217: Il eſt deux ſortes de murailles, l'une mitoyenne perſonniere, l'autre non.

Laon, 271: Tous murs & clôtures ès villes ſont réputés mitoyens, ſinon qu'ils portaſſent entiérement l'édifice du voiſin, ou qu'il n'y eût quelques marques qui dénotaſſent que tel mur n'eſt mitoyen. Reims, 355, de même.

Châlons, 135, de même: les marques ſont corbeaux, attentes, chaperon étant d'un côté ſeulement.

Boulenois, 173, donne la haye mitoyenne à celui qui a le premier fondé & édifié la maiſon. 174: On prend l'alignement à leurs racines un pied & demi en terre.

Nivernois, ch. 19, art. 14: Un mur eſt réputé commun,

s'il y a corbeaux à droite ou fenêtres; ſi les corbeaux ſont renverſés, c'eſt ſigne que le mur n'eſt commun que juſques-là.

Bar, 188 : Fenêtres coyes & à demi-mur miſes d'ancienneté en faiſant la muraille, & pénétrant le tiers d'icelle, démontrent la muraille être mitoyenne.

Montargis, ch. 10, art. 3 : Les corbeaux, fenêtres, &c, ſeront pour montrer la communauté de la muraille, & non le paiement. Berry, tit. 11, art. 5, de même.

Orléans, 241, 242 : Corbeaux & pierres accamuſés par-deſſous, jambages de cheminées, lanciers & autres pierres aſſiſes en muraille & ayant ſaillie, & auſſi baies & ouvertures de cheminées, démontrent, du côté où ces choſes ſont aſſiſes, que le mur eſt commun. Corbeaux accamuſés par-deſſus, déſignent que le mur n'eſt commun que juſques-là. Sedan, 300, de même.

Normandie, 611 : Armoires, fenêtres ou corbeaux, attribuent le mur à celui du côté duquel elles ſont; s'il y en a des deux côtés, il eſt cenſé mitoyen, 619 : Retraits & armoires ſont marques de propriété ſi elles ſont accompagnées de pierres de taille, traverſant tout le mur.

Lorraine, tit. 14, art. 5 : Fenêtres en mur mitoyen, ſont marques de propriété, à celui qui les a fait faire. Rennes, 687; Nantes, 719, de même.

Tournay, tit. des héritages, art. 3 : Quand eſdites murailles il y a retaux d'un côté ſeulement, elles appartiennent à celui du côté duquel eſt le retaux. Art. 4 : Buſes & cheminées déſignent que le mur appartient à celui du côté duquel elles ſont, & s'il y en a des deux côtés, qu'il eſt commun. Art. 6 : Des corbeaux déſignent que celui du côté duquel ils ſont a droit d'héberge audit mur, & d'aſſeoir ſes poutres ſur les corbeaux, mais non de les enter dans le mur. Art. 7 : Celui qui n'a que ce droit d'héberge eſt ſujet de recevoir les eaux du voiſin à qui le mur appartient, ſi ſon héritage eſt à ce apt & diſpoſé.

Explication.

1. L'uſage eſt de faire des filets ou larmiers au bas des chaperons des murs de clôture : on fait des filets des deux côtés, & le chaperon a deux pentes ſur l'épaiſſeur, lorſque les murs de clôture ſont mitoyens; & l'on ne fait qu'un filet, & le chaperon a une ſeule pente du côté de celui auquel le mur appartient ſeul, s'il n'eſt pas mitoyen. Ces ſortes de chaperons peuvent être un

indice; mais cela ne ſuffit pas pour prouver que le mur de clôture eſt mitoyen ou non; car il faut un titre par écrit pour prouver que le mur appartient à un ſeul, quoiqu'il n'y ait qu'un filet & qu'il ne ſoit chaperonné que d'un côté, ſuivant l'eſprit de l'article 186 de la coutume; & ſans le titre, il ſera bien & duement réputé mitoyen par l'article 211; enſorte qu'un mur de clôture pourroit avoir ſon chaperon à deux pentes, avoir des filets des deux côtés, & appartenir à l'un des voiſins ſeul, s'il n'y avoit un titre par écrit qui le prouvât, d'autant que ſi la choſe étoit autrement, comme les chaperons des murs ſont ſujets à ſe détruire par le temps, il ne ſeroit pas difficile à l'un des voiſins de rétablir & refaire le chaperon à l'inſu de l'autre, & faire chaperonner à deux pentes, avec filets de moilons, un mur qui appartiendra à ſon voiſin ſeul, afin de faire entendre que le mur lui ſeroit mitoyen: & de même, un des voiſins pourroit faire rechaperonner le mur mitoyen avec une ſeule pente & un ſeul filet de ſon côté, pour dire qu'il lui appartient ſeul. C'eſt pourquoi il faut un titre par écrit, pour prouver que le mur de clôture n'eſt pas mitoyen.

2. Cet article 214 de la coutume s'entend plutôt des murs qui ſont élevés plus haut que la hauteur ordinaire de clôture, auxquels il faut des marques pour connoître s'ils ſont mitoyens ou non; & ces marques ſe font par des filets, des moulures ou des corbeaux de pierres ou de moilons, placés dans les paremens des murs, à la hauteur juſqu'où ils ſont mitoyens; mais il faut que l'on connoiſſe certainement que ces marques ſont incorporées dans les murs, & qu'elles ont été

poſées en les conſtruiſant, & non incruſtées après la conſtruction faite : ainſi les filets, moulures ou encorbellemens faits de plâtre, ne peuvent ſervir d'aucune marque pour dire les murs être mitoyens plus haut que la hauteur de clôture, parce qu'ils ſe pourroient faire à l'inſu du voiſin.

3. Lorſque l'un des voiſins fait rehauſſer à ſes dépens le mur de clôture mitoyen, & qu'il fait faire le chaperon du rehauſſement avec une ſeule pente & un filet de ſon côté, il doit laiſſer le filet de l'ancien chaperon du côté de l'autre voiſin, ou le refaire s'il étoit démoli, pour marquer que le mur n'eſt mitoyen que juſqu'à cette hauteur ; mais il faut que ce filet ſoit fait avec moilons ou pierres incorporées dans le mur en le conſtruiſant. Cependant, comme celui qui fait exhauſſer doit payer les charges de l'exhauſſement à l'autre, la quittance des charges qu'il aura payées, ſera pour lui un titre ſuffiſant pour marquer que l'exhauſſement appartient à lui ſeul (a).

(a) Il arrive ſouvent que celui qui fait exhauſſer ſur un mur mitoyen, ne paie point de charges, quelquefois faute de ſavoir qu'il les doit, & le voiſin faute de ſavoir qu'elles ſont dues : ou ſi le premier ne l'ignore point, pour l'ordinaire il attend qu'on lui en faſſe la demande ; c'eſt pourquoi rarement les propriétaires ſe trouveroient en état de prouver la propriété de ces exhauſſemens de murs par la quittance des charges ; en ſuppoſant qu'on n'eut point de quittance, la préſomption eſt pour celui qui a la maiſon la plus élevée. Certainement le propriétaire d'une maiſon peu élevée n'aura pas la facilité de contribuer juſqu'à l'élévation de ſon voiſin, qui veut élever un bâtiment plus haut que le ſien : quand ce propriétaire, faute d'inſtruction, s'y prêteroit, ſon entrepreneur ne manqueroit pas de l'en avertir, vu que ces murs de plus grande élévation lui ſont à charge, à cauſe

4. Lorſque le mur eſt mitoyen entre deux voiſins, & ſert à porter des édifices de part & d'autre, ſi l'un des voiſins fait abattre ſon édifice ſans le reconſtruire, le mur lui reſte toujours mitoyen juſqu'à la hauteur de l'héberge de l'édifice qu'il a fait démolir; & pour le connoître, il faut y laiſſer des veſtiges de l'édifice démoli, comme ſont les corbeaux de pierres qui étoient ſous les poutres, ou les marques des tranchées des planchers & combles qui ont été deſcellés, ou les enduits des différens étages, ou autres marques viſibles, ou un acte en forme & par écrit, comme celui à qui étoit l'édifice l'a fait démolir, & juſqu'à quelle hauteur le mur lui étoit mitoyen. Un ſimple ſolin ou filet de plâtre de la couverture démolie, ne ſeroit pas une marque ſuffiſante pour faire connoître que le mur ſeroit mitoyen juſqu'à la hauteur dont la marque ſeroit reſtée au mur, parce qu'il arrive quelquefois que l'on fait un angar ou autre édifice de

de la difficulté du ſervice. Ainſi ſi le propriétaire d'une maiſon baſſe, ayant deſſein d'élever ſa maiſon dans la ſuite, contribuoit au mur mitoyen au-deſſus de ſon héberge, il faut qu'il prenne une reconnoiſſance de ſon voiſin comme il a contribué à la ſur-élévation du mur mitoyen. Si ce propriétaire de la maiſon la plus baſſe n'a point contribué au mur mitoyen au-deſſus de ſon héberge, & qu'en faiſant élever les cheminées de ſa maiſon, il occupe une partie de la ſur-élévation de ce mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la ſur-élévation de ce mur mitoyen, ait ſoin de ſe faire payer de l'adoſſement de ſes cheminées, ſans quoi le propriétaire des cheminées ſeroit cenſé l'avoir fait, à moins, qu'il n'y eût preuve que ces cheminées n'auroient été élevées qu'après la conſtruction de cette ſur-élévation de mur, auquel cas il faudroit que le propriétaire des cheminées pût juſtifier, par une quittance, qu'il a payé cet adoſſement.

charpente légere, pour mettre quelque choſe à couvert, ou des loges comme celles des danſeurs de cordes de la foire, leſquelles ſe ſoutiennent d'elles-mêmes, ſans être appuyées ſur les murs; & ſouvent les couvertures aboutiſſent contre un mur où l'on fait des ſolins ou filets de plâtre, ſans que le propriétaire du mur s'en apperçoive.

5. Lorſqu'en un mur il ſe trouve des corbeaux ou corniches, plintes, filets ou autre architecture ſaillante hors le parement du côté où il n'y a point d'édifice adoſſé contre, ſi ces corbeaux ou architecture ſont de pierre, en tout ou en partie de leurs longueurs, incorporés dans le mur, & que l'on reconnoiſſe qu'ils y ont été poſés en les conſtruiſant, telles marques ſont connoître, ſans autre titre, que le mur eſt mitoyen juſqu'à la hauteur où elles ſont placées, ſuivant cet article 214 de la coutume.

6. Mais les harpes de pierre ou de moilon brut, que l'on fait ſaillir du côté du voiſin, à la tête des murs en les conſtruiſant, pour ſervir à faire des liaiſons & éviter que l'on y faſſe des arrachemens & tranchées, lorſque le voiſin voudra bâtir & adoſſer contre ces murs : ces ſortes de harpes ne ſont pas des marques que le mur eſt mitoyen.

7. Lorſqu'en un mur mitoyen les deux voiſins contribuent à la conſtruction des jambes étrieres, ou autres jambes de pierre de taille, il doit y avoir des ſaillies ou encorbellemens d'architecture des deux côtés, pour marquer qu'elles ſont mitoyennes; & quand elles ſont faites aux dépens de l'un des voiſins ſeul, les boſſages qu'on laiſſe du côté de l'autre voiſin, doivent être bruts, pour faire connoître qu'il n'y a pas con-

tribué : cependant il eſt plus dans la regle d'en faire donner une reconnoiſſance du voiſin par écrit (b).

8. Les vues de coutume faites en un mur, marquent pour l'ordinaire que le mur n'eſt pas mitoyen depuis l'endroit où ſont les vues en amont, à moins que le voiſin n'ait quelque titre au contraire. Cependant il n'eſt pas néceſſaire de ces ſortes de vues pour faire connoître que les murs ne ſont pas mitoyens; car à moins qu'il n'y ait des titres ou des encorbellemens, filets & autres marques d'architecture de pierre en un mur qui ne ſert qu'à l'un des voiſins, il eſt cenſé qu'il n'eſt pas mitoyen au-deſſus de la hauteur de clôture ou de l'héberge commune, & qu'il appartient à celui ſeul auquel il ſert. Il en eſt de même des pans de bois ou cloiſons de charpente exhauſſés au-deſſus d'un mur : il n'eſt pas néceſſaire qu'ils ſoient poſés plus d'un côté du mur que de l'autre, pour marquer qu'ils ne ſont pas mitoyens; au contraire, ils doivent être le milieu de l'épaiſſeur du pan de bois ſur le milieu de l'épaiſſeur du mur au-deſſous : mais ces ſortes de pans de bois ſur les murs mitoyens ſont rarement pratiqués, & ils ne devroient pas être permis.

(b) Les boſſages ou ſaillies qu'on laiſſeroit bruts à une jambe étriere, ne ſuffiroient pas pour prouver que celui du côté duquel ſe trouveroient ces boſſages bruts, n'a pas contribué à la reconſtruction de cette jambe étriere : il faut abſolument un titre, parce qu'il pourroit arriver que celui du côté duquel ſont ces boſſages bruts, n'ait pas voulu qu'on les achevât, pour les conſerver & empêcher de s'écorner avant de reconſtruire ſa maiſon.

ARTICLE 215.

Des ſervitudes retenues ou conſtituées par un pere de famille.

QUAND un pere de famille met hors ſes mains partie de ſa maiſon, il doit ſpécialement déclarer quelles ſervitudes il retient ſur l'héritage qu'il met hors ſes mains, ou quelles il conſtitue ſur le ſien. Il faut nommément & ſpécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeur, hauteur, meſure, qu'eſpece de ſervitude, autrement toutes conſtitutions générales de ſervitude, ſans les déclarer comme deſſus, ne valent.

Conférence de l'article 215.

Calais, 201; Orléans, 227, comme Paris.

Reims, 379: Si aucun a fenêtres, lucarnes ou creux d'ancienneté, & démolit la maiſon ſans prendre la meſure d'icelles, ſa partie préſente, ou duement appellée, il perd ſa poſſeſſion.

Normandie. 610: En cas de partage, les vues & égouts reſtent comme elles ſont lors du partage, s'il n'eſt dit autrement par le partage. Art. 620: Un vendeur doit déclarer quelles ſervitudes il retient ſur l'héritage qu'il vend, 621: A l'égard de la maiſon retenue par le vendeur, les choſes reſtent comme elles étoient, 622: Si une cour ou puits eſt commun à un héritage diviſé entre pluſieurs héritiers, le propriétaire de l'héritage où eſt ſituée la cour ou le puits, les peut faire fermer, en donnant des clefs aux propriétaires des

autres héritages qui y ont droit, afin qu'il n'y ait que ceux à qui la ſervitude eſt due qui en profitent.

Explication.

1. Ce qui eſt ordonné par l'article 215 de la coutume, doit être obſervé à la lettre pour tous les actes faits depuis l'année 1580, auquel temps la rédaction de la coutume fut faite. Mais à l'égard des ſervitudes établies en termes généraux par des actes écrits avant la rédaction de la coutume, & dont la poſſeſſion a été conſervée, elles doivent reſter en leur état juſqu'à la reconſtruction des anciens édifices qui les contiennent, auquel temps les ſervitudes cachées ſe doivent ſupprimer; & pour faire ſubſiſter les ſervitudes viſibles, l'on en doit faire un procès-verbal & deſcription préciſe en bonne forme, en préſence des parties intéreſſées, avant de les démolir, ſinon elles ſeront auſſi ſupprimées (a).

2. Le ſens de cet article 215 de la coutume eſt, que ſi le propriétaire de deux maiſons ſe joignant l'une l'autre, ou d'une maiſon conſiſtant en deux ou pluſieurs corps de logis, en vend & aliene une partie & retienne l'autre, il doit déclarer expreſſément & ſpécialement par écrit, dans le contrat

(a) Si des ſervitudes établies en termes généraux avant la rédaction de la coutume, ſe peuvent conſerver depuis cette rédaction, ainſi que le dit M. Deſgodets, je ne penſe pas que l'on ne puiſſe conſerver les ſervitudes occultes que juſqu'à la reconſtruction des anciens édifices: il n'y a pas de raiſon pour qu'on puiſſe plutôt ſupprimer les unes que les autres; & ſi un rapport d'expert ſuffit pour la conſervation des unes, la même formalité doit ſuffire pour conſerver les autres.

de

de vente, quelle ſervitude il retient ſur la maiſon qu'il aliene, & quelle il conſtitue ſur celle qu'il ſe réſerve; & il doit déclarer l'endroit, la grandeur; la hauteur; la meſure; l'eſpece de ſervitude, & la qualité; autrement, s'il ſe contentoit de ſe réſerver droit de vues & fenêtres, de paſſage, d'égoûts d'eaux, & autres ſemblables ſervitudes, ſans les diſtinguer & déſigner plus expreſſément, il n'auroit point de droit de ſervitude ſur la maiſon qu'il vend (b).

(b) M. Deſgodets prétend qu'un pere de famille qui ſe contenteroit de ſe réſerver un droit de vues & fenêtres, de paſſage, d'égoûts d'eaux, ou autres ſemblables ſervitudes, ſans les diſtinguer & déſigner plus expreſſément, n'auroit point de droit de ſervitude ſur l'héritage qu'il auroit vendu; ce que je ne penſe point. Lorſque la coutume requiert en cet article 215, une déſignation exacte avec meſures, c'eſt pour engager les peres de famille à s'expliquer le plus clairement qu'il eſt poſſible pour établir des ſervitudes & éviter des procès que ces ſortes de diſpoſitions cauſent tous les jours. Pour qu'une ſervitude n'eût point lieu, il faudroit que ſa déſignation fût conçue en termes ſi obſcurs & ſi équivoques, qu'il ne fût pas poſſible de juger de la vérité de la diſpoſition du pere de famille. Par exemple, ſi un propriétaire de deux maiſons contigues en vendoit une avec la réſerve du droit de vues droites ſur la cour de la maiſon vendue, c'eſt-à-dire avec la faculté de percer des vues droites ſur cette cour, en telle quantité & telles grandeurs que le vendeur le jugeroit à propos, quoiqu'il n'y ait point de déſignation de quantité ni de meſure, la ſervitude ne doit pas moins ſubſiſter, ſuivant moi. Il en eſt de même du droit de paſſage: ſi le propriétaire en queſtion avoit vendu une des deux maiſons, avec charge d'un paſſage de porte cochere dans le corps de logis ſur la rue, ſans déſigner la grandeur dudit paſſage, ni le lieu dans ledit corps de logis ſur la rue, c'eſt-à-dire, ſi c'eſt au milieu ou ſur les côtés, je ne penſe pas que ce vendeur, faute d'une plus exacte déſignation, fût privé du droit dudit paſſage: tout

3. Il eſt tellement néceſſaire de déclarer nommément & ſpécialement les ſervitudes que le vendeur ſe réſerve ſur la maiſon ou héritage qu'il aliene, que ſi cette maiſon ou héritage, avant que d'être en la poſſeſſion du vendeur, étoit chargée de ſervitudes envers l'héritage qu'il ſe réſerve, comme par exemple, de vues & fenêtres droites, d'égoûts & écoulemens d'eau, droit de paſſage, &c. & que telles ſervitudes fuſſent reſtées en leur nature pendant le temps qu'il en auroit été le propriétaire, lorſqu'il l'aliene, ſi l'on mettoit ſeulement dans le contrat, qu'il vend ſa maiſon ou héritage chargée envers celle qu'il ſe réſerve des mêmes ſervitudes dont elle étoit & ſe trouve chargée, cette clauſe ne ſervitoit de rien, & la maiſon ou héritage n'en ſeroit point chargée en vertu de cette clauſe, & l'acquéreur ſeroit en droit de les faire ſupprimer, parce que pendant le temps que l'héritage qu'on aliene s'eſt trouvé appartenir au même propriétaire que l'héritage dominant, ſes ſervitudes ont été éteintes, & la choſe en termes indéfinis & généraux n'a point d'effet pour rappeller & conſerver les anciennes ſervitudes, ni pour les impoſer nouvellement, ſuivant la Loi preſcrite par cet article de la coutume.

ce qu'il arriveroit, c'eſt qu'il ſeroit au choix de celui ſur lequel eſt la ſervitude, de placer ce paſſage où il jugeroit à propos dans ledit corps de logis, & d'y donner la plus petite largeur & hauteur qu'il ſeroit néceſſaire pour que les voitures puiſſent entrer, en obſervant qu'elles y paſſaſſent librement ; & ainſi des autres ſervitudes non déſignées par meſure. Pour éteindre une ſervitude faute de déſignation, il faut que les termes qui tendent à l'établir, ſoient ſi obſcurs, qu'il ne ſoit pas poſſible au juge de diſcerner l'intention de celui qui a voulu établir cette ſervitude.

4. C'eſt-à-dire, que ſi le propriétaire d'une maiſon acquiert une autre maiſon joignant la ſienne, & qu'il y ait des ſervitudes, ſoit devant ou après l'acquiſition, s'il vend enſuite l'une deſdites maiſons, & ne déclare pas ſpécialement quelles ſervitudes ſouffrira ladite maiſon vendue, elle ſera déclarée libre & franche de toutes ſervitudes, d'autant que les ſervitudes ont été confuſes & éteintes par la poſſeſſion d'un même propriétaire de ces deux maiſons. Ainſi jugé par arrêt donné en la grand'chambre, le 26 mai 1601, dans l'eſpece de deux maiſons bâties & diſpoſées par un propriétaire, & ſur lui depuis vendues ſéparément à deux différentes perſonnes; enſorte que les ſervitudes s'éteignent quand les héritages ſervans & dominans viennent dans le domaine de la même perſonne, & qu'elles ne ſont pas établies par après pour paſſer ſéparément en des mains étrangeres.

5. On peut encore, avec plus de raiſon, dire que celui qui vend une de ſes maiſons en tel état qu'elle ſe trouve, ne peut prétendre aucune ſervitude ſur cette maiſon vendue, quand même il y en auroit d'apparentes.

6. Il n'en eſt pas de même à l'égard des ſervitudes dont la maiſon ou l'héritage vendu eſt chargé envers les héritages voiſins appartenans à d'autres qu'au vendeur; car il ſuffit que le vendeur déclare à l'acquéreur, dans le contrat de vente, que les ſervitudes dues aux héritages voiſins par la maiſon ou héritage qu'il vend, ſeront conſervées en l'état qu'elles ſont, pour que l'acquéreur en ſoit chargé de la même maniere que le vendeur l'étoit, parce que telle choſe regarde le droit des étrangers : & quoique l'acquéreur n'en ait été averti qu'en termes généraux, il eſt

engagé à ſatisfaire entiérement aux ſervitudes établies par les titres des héritages voiſins, de telle nature qu'elles puiſſent être, ſans qu'il puiſſe avoir aucun recours contre le vendeur, au ſujet deſdites ſervitudes.

7. Quoiqu'il ſoit dit ci-deſſus que les ſervitudes s'éteignent quand les héritages ſervans & dominans viennent dans le domaine de la même perſonne, ce qui eſt conſtant; néanmoins ſi celui qui achete une maiſon & héritage joignant une autre maiſon qui lui appartient, chargées de ſervitudes l'une envers l'autre, eſt contraint de déguerpir la nouvelle maiſon qu'il a acquiſe, ſoit pour ne la pouvoir pas payer, ou par retrait, ou qu'il y ait quelque hypotheque ou ſubſtitution, ou autre choſe ſemblable, les ſervitudes que ces maiſons ont l'une ſur l'autre reviennent en la même nature qu'elles étoient avant l'acquiſition de la derniere, parce que cette derniere maiſon eſt cenſée n'être point entrée dans le domaine de l'acquéreur qui la déguerpit.

8. Il ſe peut trouver des cas où le défaut de meſure n'empêcheroit l'établiſſement de la ſervitude, pourvu qu'elle fût bien déſignée par écrit dans le titre. Par exemple, s'il y avoit un puits tenant tant à la maiſon ou partie de l'héritage aliéné, qu'à celle qui ſeroit retenue, & qu'il fût ſimplement déclaré que le puits ſitué en un tel endroit demeurera en l'état qu'il eſt, & ſera mitoyen aux deux maiſons, telle déclaration ſuffiroit pour en établir la ſervitude. De même s'il étoit dit que telle des maiſons ou portions, ou autre héritage, auroit droit de paſſage en propriété ou en commun au travers de l'autre maiſon, ainſi qu'il eſt pour gens de pied ou pour voitures de carroſſes ou de charrettes, en déſignant

l'endroit du paſſage : cette diſpoſition établiroit la ſervitude du paſſage de la nature qu'il ſeroit, quoiqu'il n'y eût point de meſure preſcrite pour la longueur, largeur & hauteur du paſſage ; ou s'il étoit déclaré que la portion de maiſon vendue ou retenue, auroit droit de faire couler ſes eaux au travers de l'autre par un tel endroit, & autres déclarations ſemblables, cela ſeroit ſuffiſant pour établir la ſervitude.

9. Si le propriétaire d'un héritage qui auroit, par un titre de ſervitude, droit de paſſage au travers d'un autre héritage, faiſoit ſéparer ſon héritage en pluſieurs parties pour les louer ſéparément, ou s'il faiſoit bâtir une maiſon, tous les locataires qui occuperoient les différentes parties de ſa maiſon, ou la maiſon qui ſeroit bâtie ſur l'héritage dominant, auroient pareillement droit de paſſage au travers de l'héritage voiſin, à moins que le titre de la ſervitude ne portât le contraire : mais ſi le propriétaire de l'héritage dominant acquéroit une autre maiſon & héritage joignant le ſien, laquelle maiſon ou héritage n'auroit pas droit du même paſſage avant l'acquiſition, il ne pourroit pas donner communication à ceux qui occuperoient cette derniere maiſon & héritage, par le paſſage dont ſon premier héritage auroit droit ſur l'héritage voiſin (c).

[c] Si un paſſage de ſervitude étoit commun, c'eſt-à-dire, qu'il ſervît auſſi à l'héritage ſur lequel eſt la ſervitude, il y auroit une eſpece de juſtice que ce paſſage ne fût point commun avec les locataires d'une autre maiſon qui auroit été jointe à celle qui a le droit de paſſage, à cauſe du plus grand nombre de perſonnes qui y paſſeroient ; ce qui pourroit incommoder davantage le propriétaire de l'héritage aſſervi ; mais ſi ce paſſage ne ſervoit qu'à l'héritage dominant, je ne penſe pas que l'on

dût empêcher les locataires d'une autre maiſon que le propriétaire auroit réunie à ſon héritage dominant, de ſe ſervir de ce même paſſage, ſur-tout s'il n'en réſulte aucune incommodité à l'héritage aſſervi, comme lorſque ce ne ſont que des gens de pied qui y paſſent.

ARTICLE 216.

Deſtination de pere de famille par écrit.

DESTINATION de pere de famille vaut titre, quand elle eſt ou a été par écrit, & non autrement.

Conférence de l'article 216.

Orléans, 228; Calais, 202, comme à Paris.

Melun, 189; Etampes. 73; Montfort, 84; Dourdan, 723; Sedan. 279, 323, n'exigent pas qu'elle ſoit par écrit.

Explication.

1. Cet article 216 de la coutume, & l'article précédent, ſont relatifs l'un à l'autre. L'article 215 dit qu'il faut déclarer l'eſpece & la qualité des ſervitudes que l'on conſtitue; & celui-ci, qu'il faut qu'elles ſoient ou aient été par écrit, pour pouvoir ſervir de titre.

2. On entend par cet article 216 de la coutume, que quand le propriétaire de deux maiſons ou autres héritages proches ou joignans l'un à l'autre, vend ou aliene l'une de ſes maiſons ou héritages, ou par donation entre-vifs, ou qu'il les partage entre ſes héritiers par teſtament de derniere volonté ou autrement, il peut charger l'une de ſes maiſons ou héritages envers l'autre,

de telle ſervitude qu'il lui plaît ; de même ſi le pere de famille n'a pas diſpoſé de ſes maiſons ou autres héritages, ſes héritiers, en faiſant leurs partages, les peuvent charger de ſervitudes les unes envers les autres. On peut auſſi par échange de maiſon ou autre héritage, l'une pour l'autre, y établir des ſervitudes ; mais dans tous ces cas, il faut que les ſervitudes ſoient conſtituées expreſſément, & ſpécialement nommées & déſignées, l'eſpece & la forme d'icelles bien expliquées par écrit, ainſi qu'on l'a fait remarquer ſur l'article 215 précédent, moyennant quoi ceux qui deviennent propriétaires deſdites maiſons & héritages, ne ſe peuvent défendre de ſouffrir les ſervitudes établies de cette ſorte ; au contraire, ſi les ſervitudes n'étoient établies qu'en termes généraux, quoiqu'elles fuſſent par écrit, elles ne ſeroient pas dues & ne pourroient pas ſubſiſter, & elles ſeroient ſupprimées comme contraires à la liberté naturelle des héritages, dans laquelle liberté les maiſons & héritages ſont rentrés par la confuſion de la poſſeſſion d'une même perſonne avant leur ſéparation.

3. L'ancienne coutume, article 91, portoit ſeulement, que diposition ou deſtination de pere de famille vaut titre ; & elle ne requéroit point qu'elle fût par écrit : c'eſt pourquoi on prétend que cet article 216 de la derniere coutume ne doit avoir lieu que pour les ſervitudes établies depuis la réformation qui fut faite en 1580, & qu'à l'égard des ſervitudes conſtituées par la deſtination du pere de famille auparavant la réformation, il n'eſt pas néceſſaire qu'elle ſoit par écrit, il ſuffit d'en prouver la poſſeſſion avant l'année 1580, & depuis ce temps-là ſans interrup-

tion. Ainſi jugé par arrêt de la cinquieme chambre des enquêtes, le 17 février 1588, & par autre arrêt en la chambre de l'édit, le 26 novembre 1620. Ces arrêts ayant jugé qu'en l'ancienne coutume, la ſeule deſtination de pere de famille vérifiée par une longue jouiſſance, tenoit lieu de titre; & qu'un particulier qui avoit vendu une maiſon à la charge des ſervitudes dont elle ſe trouvoit chargée envers celle que le vendeur ſe retenoit, & que l'acquéreur l'ayant poſſédée dans le même état qu'elle étoit lors de la vente; ſes héritiers n'étoient pas recevables à conteſter ces ſervitudes, parce qu'il n'étoit pas néceſſaire alors que la deſtination du pere de famille fût par écrit expreſſément en l'ancienne coutume: comme cela donnoit lieu à des procès & des conteſtations dans les rétabliſſemens des maiſons qui devoient les ſervitudes, ou auxquelles elles étoient dues, il a été trouvé à propos que les ſervitudes ſoient déclarées & exprimées comme il eſt porté par l'article 215, & qu'elles ſoient ou aient été par écrit, comme il eſt exprimé par cet article 216.

4. Quoique la deſtination, qui eſt par écrit, ſoit un titre de ſervitude, cela n'empêche pas que dans la ville de Paris, la ſervitude de paſſage par la maiſon du voiſin, qui eſt établie par écrit en termes généraux à l'égard des temps, ne ſoit réglée d'ouvrir à certaines heures; ſavoir, depuis Pâque juſqu'à la ſaint-Remi, depuis quatre heures du matin juſqu'à dix heures du ſoir; & depuis la ſaint-Remi juſqu'à Pâque, depuis ſix heures du matin juſqu'à neuf heures du ſoir. Ainſi jugé par arrêt en l'audience de la grand'chambre, le 19 février 1618.

5. Lorſque cet article 216 de la coutume dit, *que deſtination de pere de famille vaut titre, quand elle eſt ou a été par écrit*, il eſt aiſé d'entendre par le premier terme, *quand elle eſt par écrit*, qu'en repréſentant le titre par écrit, la ſervitude eſt bien établie; mais le ſecond terme, *ou a été par écrit*, eſt plus obſcur; car en fait de ſervitude, le rapport des témoins qui diroient l'avoir vu par écrit, pourroit être équivoque, & ne ſuffiroit pas, ſi ce n'eſt que l'article veuille faire entendre que le titre original de la ſervitude étant perdu, on repréſente un acte authentique qui faſſe mention de la ſervitude, avec toutes ſes circonſtances touchant le fait de la ſervitude; alors le ſecond acte tient lieu de titre original.

6. Celui qui vend ſon héritage doit, par le contrat de vente, déclarer les ſervitudes, tant actives que paſſives: & il ne ſuffit pas de dire *les lieux, ainſi qu'ils ſe pourſuivent & comportent de toutes parts de fond en comble, ſans en rien réſerver*, mais il faut préciſément marquer & ſpécifier les qualités & diſpoſitions des ſervitudes; car faute de déclarer & nommer dans le contrat les ſervitudes que l'héritage que l'on vend a droit d'avoir ſur les héritages voiſins, les ſervitudes pourroient s'éteindre par preſcription, l'acquéreur n'ayant point de connoiſſance du titre original des ſervitudes. Ce n'eſt pas que cette déclaration, miſe dans le contrat ſoit ſuffiſante pour faire valoir les ſervitudes, il eſt encore néceſſaire d'avoir le titre par écrit qui les a conſtituées; & ſi au contraire l'héritage vendu étoit chargé de ſouffrir les ſervitudes paſſives que les héritages voiſins auroient ſur lui, & que le vendeur n'en eût pas fait déclaration par le contrat de vente,

l'acquéreur étant enſuite tenu de les ſouffrir, auroit des dédommagemens à prétendre ſur ſon vendeur.

7. De plus il faut regarder à la poſition des ſervitudes, ſi elles ſont contre la coutume, comme les vues de lumiere qui doivent être garnies de grilles de fer & verre dormant : ſi celui qui a établi la ſervitude n'y veut point de grilles de fer ni verre dormant, la déclaration en doit faire mention, & ainſi des autres établiſſemens de ſervitudes.

8. Les ſervitudes une fois établies par titre, ne ſe peuvent changer au gré de celui qui les poſſede, ni de celui qui les ſouffre, ſans le conſentement de tous les deux, quand même les changemens ſeroient plus utiles à l'autre voiſin : ce qui a été jugé par arrêt du 23 août 1657, entre Marie Dupuy, veuve de Jeau Thierry & Etienne Hardy, dans la rue des Bernardins. Une maiſon avoit une cave ſous partie d'une cour de la maiſon voiſine, & à côté de cette cave il y avoit de petits caveaux, tant ſous la rue que ſous cette cour, avec un ſoupirail ſur la même cour pour y donner de la lumiere, garni d'une pierre percée de cinq trous, poſée d'après le pavé de la cour. Le maître de la cour voulut faire bâtir une maiſon ſur cette cave, & pour ſe faire élever un mur au-deſſus du mur qui ſéparoit la cave & les caveaux, auxquels il laiſſa deux ſoupiraux pour donner du jour de la rue dans cette cave, au-lieu du ſoupirail qui y étoit, qu'il fit boucher. Le maître de la cave en fit plainte, ſur laquelle intervint ſentence du châtelet de Paris, le 13 juin 1656, portant que le maître de la cave ſeroit maintenu dans la jouiſſance de la cave & de ſes caveaux, & du ſoupirail en queſtion; enjoint au maître de

la cour de réparer les lieux, ainſi qu'ils étoient avant l'entrepriſe. Cette ſentence fut confirmée par ledit arrêt du 23 août 1657.

9. Quelques auteurs ont fait diſtinction de deux ſortes de deſtination de ſervitude; l'une ſimple, & l'autre double. Ils diſent que la ſimple eſt lorſqu'un héritage tire tout ſon avantage de l'autre, comme de recevoir le jour & lâcher ſes eaux dans icelui, ſans ſouffrir aucune ſervitude réciproque; qu'il faut préciſément que cette premiere deſtination de ſervitude ſoit par écrit: & la double deſtination eſt lorſque les ſervitudes ſont réciproques, comme ſi une maiſon a un égoût & l'autre une vue, leſquelles ſervitudes peuvent être tellement néceſſaires, que ſi elles étoient ſupprimées, elles diminueroient le prix des deux maiſons. Ils diſent que ces doubles ſervitudes ſe peuvent entretenir ſans titres, parce que ſi l'une des maiſons vouloit s'affranchir de ſouffrir la ſervitude de l'autre, elle perdroit auſſi ſon droit, & s'en trouveroit incommodée: néanmoins le titre par écrit eſt toujours le plus ſûr, pour éviter toutes conteſtations & les procès. Il eſt conſtant que ces doubles ſervitudes ne tiennent point lieu de titre, & l'un des voiſins les peut faire ſupprimer quand il lui plaît.

10. Par arrêt du 26 mai 1601, il a été jugé que la deſtination du pere de famille n'étant point par écrit, les deux maiſons par lui bâties & diſpoſées avec des ſervitudes, ayant été vendues & adjugées ſéparément à deux diverſes perſonnes, les ſervitudes impoſées par le pere de famille venoient à s'éteindre & à ſe réſoudre, faute d'être inſérées dans le procès-verbal de la deſcription de l'état des lieux, tant de l'une des maiſons, que de l'autre relativement.

ARTICLE 217.

Diſtance de mur mitoyen ou appartenant au voiſin, pour foſſé à eaux ou cloaque.

NUL ne peut faire foſſé à eaux ou cloaque, s'il n'y a ſix pieds de diſtance en tous ſens, des murs appartenans au voiſin, ou mitoyens.

Conférence de l'article 217.

Calais, 203, comme Paris.

Melun, 208, n'exige qu'un contre-mur d'un pied & demi d'épaiſſeur de pierre, chaux & ſable. Montargis, ch. 10, art. 6; Orléans, 243, de même.

Clermont, 221 : Un contre-mur d'un pied.

Etampes, art. 86 : Un pied en chaux & ſable, à dix pieds du puits voiſin. Grand-Perche, art. 220, de même.

Reims, 367 : Contre-mur de deux pieds, éloignement de dix pieds du puits voiſin.

Lorraine, tit. 14, art. 10 & 12 : Neuf pieds de diſtance du puits voiſin, & un contre-mur de chaux & ſable avec corroi.

Dunois, art. 61 : Neuf pieds de diſtance du puits voiſin, s'il eſt plus anciennement édifié.

Berry, tit. 11, art. 11 : Doit empêcher qu'ils ne nuiſent aux voiſins, ſoit par puantiſe ou détériorations de mur.

Nantes, 723 : Un contre-mur de chaux & ciment d'un pied & demi d'épaiſſeur. 724 : Neuf pieds de diſtance du puits voiſin.

Bar, 183 : Contre-mur de deux pieds d'épaiſſeur. 185 : On ne peut avoir égoût qui conduiſe les immondices dans le puits voiſin, premiérement édifié. Orléans, 248; Bourbonnois, 509, comme le 185 de Bar.

Rennes, 693 : Les voiſins ſont tenus ſouffrir les conduits à eau qui vont rendre dans le conduit public, ſauf à eux à s'en ſervir, & en ce cas, faire les frais dudit conduit en leur endroit, 694 : Chacun eſt tenu de contribuer à l'endroit de

ſa maiſon, aux frais des conduits pour arriver au conduit public.

Nantes, 726 : Chacun peut adreſſer le cours de ſon toue dans les anciens, en contribuant à l'entretien deſdits anciens toues.

Châlons, 140 : Nul n'eſt tenu de porter l'eau de ſon voiſin. Nivernois, ch. 10, art. 1, de même.

Saint-Sever, tit. 13, art. 1 : Qui veut bâtir maiſon, doit laiſſer demi-pied de chacun côté pour le ſtillicide ; & ſi un autre bâtit, il en doit laiſſer autant, ou porter l'eau de ſon voiſin. Art. 2 : Et a lieu l'article prochain ès villes & lieux où il y a entreval entre deux maiſons ſeulement.

Voyez la conférence de l'article 191.

Explication.

1. On nomme *cloaque* ou *puiſard*, un trou creuſé en terre, rond ou quarré, ou d'une autre forme de plan, entouré de murs, couvert pour l'ordinaire d'une voûte, ou de grandes dalles de pierres, dans lequel s'écoulent les eaux des toits, des cours ou des cuiſines en des lieux bas, d'où les eaux ne peuvent pas avoir leur écoulement ſur la ſuperficie du terrein; & on nomme *foſſés à eaux* les trous creuſés, comme les mares, les foſſés à fumier, &c. à découvert, entourés de murs ou non.

2. L'uſage des cloaques, quoiqu'ancien, eſt très-incommode, tant à cauſe que l'eau y croupit, & peut gâter l'eau des puits voiſins, ce qui cauſe ſouvent de grands procès, que pour les mauvaiſes vapeurs qui en ſortent & s'exhalent, notamment de ceux qui reçoivent d'autres eaux que celles du ciel. C'eſt pourquoi la coutume ordonne en cet art. 217, qu'il doit y avoir ſix pieds de diſtance en tout ſens, entre ces ſortes de cloaques & foſſés qui reçoivent l'écoulement des eaux, & les murs appartenans aux voiſins,

ou mitoyens. La diſtance de ſix pieds ſe doit prendre du devant du mur voiſin ou mitoyen, tant de celui qui eſt au voiſin ſans moyen, que de celui qui eſt mitoyen, juſqu'au bord du cloaque ou foſſé : & s'il n'y avoit point de mur de ſéparation, la diſtance de ſix pieds ſe prendra de la ligne qui ſépare les héritages. Il faut que cette diſtance de ſix pieds ſoit maſſive & pleine de terre bien condenſée, dans laquelle diſtance la maçonnerie de l'épaiſſeur du mur du cloaque y peut être compriſe (a).

[a] Dans cet article, la coutume a cherché, autant qu'elle a pu, à prévenir les conteſtations & les difficultés que les cloaques peuvent exciter entre les propriétaires voiſins ; elle a ordonné qu'il y eût ſix pieds de diſtance entre les murs mitoyens & ces cloaques, tant pour obvier à la filtration de ces eaux chez les voiſins, en mettant un terre-plein entre les murs mitoyens & les murs des cloaques, que pour éloigner les mauvaiſes odeurs que ces ſortes de lieux exhalent, & qui pourroient incommoder les voiſins. Telles ſont les raiſons qui ont engagé la coutume à fixer cette diſtance de ſix pieds entre les cloaques & les héritages voiſins. Cependant il arrive ſouvent que cette diſpoſition de la coutume ne remplit pas les bonnes intentions qu'elle a eues : il ſe trouve ſouvent que les eaux des cloaques, malgré cet éloignement, pénetrent chez les voiſins & les incommodent beaucoup par leurs mauvaiſes odeurs, ſur-tout lorſque ces cloaques reçoivent des eaux graſſes des cuiſines, qui, lorſqu'elles viennent à ſe corrompre, produiſent une puanteur ſi inſupportable, qu'il eſt très-difficile de trouver quelqu'un qui veuille habiter les maiſons dans leſquelles il y a de pareils cloaques ou puiſards, ou qui en ſont voiſines. Dans le premier cas, la diſpoſition de la coutume ne diſpenſe pas le propriétaire du cloaque, dont les eaux s'épanchent chez le voiſin, de la réparation du dommage. J'ai toujours vu en pareil cas contraindre ces propriétaires à faire ceſſer l'épanchement des eaux de leurs cloaques, malgré

3. Celui qui a un puits dans ſon héritage, s'il n'eſt pas éloigné de ſix pieds du devant du mur voiſin ou mitoyen, ou de la ligne qui ſépare les héritages, lorſqu'il n'y a point de mur pour les ſéparer, il ne peut s'en ſervir à autre uſage qu'à tirer de l'eau, & non pas à y laiſſer couler de l'eau de ſes combles & de ſa cour, & encore moins de ſa cuiſine, d'autant qu'au-lieu d'un puits il en feroit un cloaque; enſorte qu'il fau-

que la conſtruction en fût bonne. S'il faut que cette conſtruction ſoit telle que les eaux ne puiſſent pas filtrer à travers, il n'étoit donc pas néceſſaire de fixer une diſtance de ſix pieds, il ſuffiſoit d'ordonner que la diſtance des cloaques fût telle, & la conſtruction de leurs murs, que leurs eaux ne puſſent pénétrer chez les voiſins. Les foſſes d'aiſance en ſont bien plus près, & cependant elles ne filtrent point dans les héritages voiſins, par les précautions qu'on apporte dans leurs conſtructions. Dans le ſecond cas, l'expérience prouve tous les jours que cette diſtance de ſix pieds ne garantit point les voiſins des mauvaiſes odeurs des cloaques; il s'en trouve qui ſont à plus de 12 pieds de diſtance des voiſins, qui ne laiſſent pas de les infecter: il ſuffit cependant que ces puiſards ſoient à ſix pieds de diſtance, pour que les voiſins ne puiſſent ſe plaindre; en quoi l'égalité n'eſt point conſervée, la mauvaiſe odeur étant un tort auſſi réel pour une maiſon, que la filtration des eaux. Il eſt vrai que la conſtruction eſt attaquée par la premiere, & ſeulement l'occupation par la derniere; mais l'une eſt auſſi préjudiciable que l'autre. Il auroit été bien plus à propos d'obliger les propriétaires des cloaques de n'y point laiſſer d'ouverture par le haut, pour les contraindre de diſpoſer leurs bâtimens de maniere qu'ils n'en euſſent pas beſoin pour leurs cuiſines; car pour ce qui eſt des puiſards qui ne reçoivent que des eaux pluviales n'ayant aucune odeur, ladite diſtance de ſix pieds n'y eſt néceſſaire d'aucune maniere, il devroit ſuffire que leurs eaux ne puſſent pénétrer dans les maiſons voiſines.

droit que la même distance y fût observée (b).

4. Les cloaques se peuvent creuser jusqu'à l'eau vive, pourvu que l'eau des cloaques ne pénetre & ne se communique pas avec l'eau d'un puits fait ou à faire dans les héritages voisins.

5. Quoique la distance de six pieds prescrite par cet article 217, soit observée, si les eaux des fossés ou cloaques pénetrent dans les puits & incommodent les héritages voisins, les propriétaires des fosses & cloaques sont tenus de faire tout ce qu'il convient pour empêcher qu'elles ne pénétrent & n'incommodent les héritages voisins: & si après y avoir fait massif de maçonnerie, corrois de terre glaise, & autres choses semblables, les héritages voisins en sont encore incommodés, lesdits fossés à eaux ou cloaques doivent être changés de place, reculés plus loin, ou supprimés, s'il n'y a pas d'autre moyen d'en garantir les héritages voisins.

[b] L'on ne peut faire d'un puits, dont on ne veut plus faire usage, un cloaque ou puisard, suivant la disposition de cet article de la coutume, les puits pour l'ordinaire n'étant qu'à un pied de distance de l'héritage voisin. Mais suivant les réflexions que nous avons faites ci-dessus, il devroit suffire que les eaux de ce puisard ne puissent pénétrer chez les voisins; il ne s'agiroit que d'éloigner la mauvaise odeur qui pourroit s'exhaler de ce puisard, ce qui seroit facile; il ne faudroit que mettre sur ce puisard une gargouille couverte, qui n'auroit son ouverture qu'à six, sept ou huit pieds de distance de l'héritage voisin: par ce moyen, l'on satisferoit à l'intention de la coutume, parce que la coutume n'ordonne de mettre six pieds de distance entre les murs du voisin & les puisards, que pour d'autant plus éloigner la vapeur de ces cloaques; & au moyen de cette gargouille, on pourroit l'éloigner tant qu'on le juge à propos.

6. Les foſſés ou autres trous murés ou non murés, où on laiſſe pourrir le fumier & croupir de l'eau, doivent être éloignés des murs voiſins, comme les cloaques. Ainſi jugé par ſentence de la ſeconde chambre des enquêtes du palais, le 26 Août 1650, entre M. Benoît, Nicolas, Simon, François & Pierre Deſcalot, touchant leurs héritages ſis au village de Trilbardou, proche Meaux. La ſentence ordonne que leſdits Deſcalot rehauſſeront le terrein de leurs cours le long du mur du ſieur Benoît; enſorte que l'eau ne pourra demeurer plus près de ſix pieds dudit mur.

7. On ne pourroit pas faire de cloaque ni de foſſé à eaux dans un héritage qui n'auroit que douze pieds de large; car cet article 217 de la coutume veut qu'il y ait ſix pieds en tout ſens, entre le bord du cloaque ou du foſſé & le devant du mur, la largeur du cloaque ou du foſſé pris au-delà (c).

8. Tout ce qui eſt dit ci-deſſus, touchant les cloaques & foſſés à eaux, s'entend lorſqu'ils appartiennent & ſervent à un ſeul propriétaire à l'égard de ſes voiſins: mais s'ils étoient mitoyens à deux ou pluſieurs perſonnes, les cloaques, foſſés à eaux ou mares, pourroient être moitié ſur un héritage & moitié ſur l'autre, ou touchant ſans moyen à un des deux héritages, ou

[c] Suivant la diſpoſition ſtricte de cet article 217 de la coutume, on ne pourroit faire de puiſard dans un terrein tel que celui que propoſe M. Deſgodets; mais ſuivant ce qui a été dit ci-deſſus, on le pourroit, en ne laiſſant point d'ouverture par le haut, ce qui empêcheroit les mauvaiſes odeurs de pouvoir incommoder les voiſins.

ailleurs, ainſi qu'il ſeroit ſtipulé par le titre; & l'un des voiſins ne ſeroit pas plus garant que l'autre qui y auroit également droit, de l'incommodité & pénétration des eaux, tant à l'égard de leurs héritages, que des héritages de leurs voiſins.

9. Lorſque l'on vuide les immondices des foſſés ou cloaques communs, on obſerve la même choſe qu'aux latrines, ainſi qu'il ſera expliqué ſur l'article 218 ci-après.

10. Quelques auteurs ont mis les citernes au même rang des cloaques ou foſſés à eaux; mais ils n'ont pas conſidéré qu'elles ne ſont pas de même nature, & qu'elles ſervent à différens uſages contraires & oppoſés; les cloaques & foſſés à eaux étant deſtinés pour diſſiper & conſumer les eaux qui y coulent, & les citernes étant faites pour contenir & conſerver les eaux qui s'y trouvent claires & pures, ſans qu'elles en puiſſent ſortir ni pénétrer hors de leur capacité; car ſans cela, les citernes ſeroient inutiles: ainſi elles ſe peuvent placer où le maître de l'héritage le juge à propos, ſans y obſerver la loi preſcrite pour les cloaques & foſſés à eaux, étant très-ſûr qu'elles n'incommoderont pas les héritages voiſins, tant qu'elles ne ſerviront qu'à l'uſage des citernes, bien entendu que les murs qui environneront les citernes par le dehors, ſeront de matiere & épaiſſeur ſuffiſante pour ſoutenir la peſanteur de l'eau qui y eſt contenue.

ARTICLE 218.

Porter hors la ville vuidanges de privés.

NUL ne peut mettre vuidanges de foſſe & privé dans la ville.

Conférence de l'article 218.

Calais, 204, comme à Paris.

Melun, 343, fixe une amende; la premiere fois à 10 ſols pariſis, la ſeconde à 20 ſols, la troiſieme à 60.

Etampes, 87, fixe une amende, la premiere fois à 6 ſols pariſis, la ſeconde à 12 ſols, la troiſieme à 20 ſols. Nivernois, ch. 10, art. 16; la premiere fois à 3 ſols tournois, la ſeconde & autres, *arbitrio judicis*. Bourbonnois, art. 515, à 7 ſols la premiere fois, la ſeconde à 14 ſols, la troiſieme à 21 ſols.

Nivernois, ch. 10, art. 18: On ne peut nourrir dans la ville pourceaux, truies, boucs, chevres, coehons, chevreaux, & autres ſemblables bêtes. Art. 19 & 20: On n'y peut tenir fumier dans les grandes rues plus haut d'un jour, & dans les petites huit jours. Berry, tit. 11, art. 18, 19, 20; Melun, 341, 342, de même.

Nivernois, ch. 10, art. 20: Celui qui bâtit peut laiſſer ſes immondices pendant le temps convenable, qui s'arbitrera par le juge ſi le débat y échet. Berry, tit. 11, art 21, de même. Art. 22: Pourvu qu'il laiſſe libre le paſſage des charriots. Art. 23; Le bâtiment fini, il ſera obligé de les ôter dans le temps fixé par juſtice. Art. 24: S'il y avoit ſurſéance au bâtiment, le juge fixeroit le temps dans lequel il devroit être fini, & huit jours après les feroit mettre en lieu où ils n'incommodaſſent pas.

Voyez la conférence de l'article 204.

Explication.

1. Les articles 191 & 193 de la coutume preſcrivent la loi qu'il faut obſerver pour les conſtruc-

murs de latrines & foſſes d'aiſance, & l'obligation d'avoir des latrines & privés dans toutes les maiſons en la ville & fauxbourgs de Paris. Les explications ſur ces deux articles donnent le ſupplément de la conſtruction des latrines & foſſes d'aiſance, & de ce qui en dépend, & cet article 218 de la coutume regarde la vuidange deſdites foſſes d'aiſance & privés; ſur quoi il faut conſidérer deux choſes: la premiere eſt un fait de police, & la ſeconde eſt pour la contribution de la vuidange des foſſes d'aiſance communes à deux ou pluſieurs voiſins, poſſédans chacun une ou pluſieurs maiſons & héritages.

2. Cet article 218 de la coutume défend de mettre les vuidanges de foſſe & privé dans la ville; enſorte que s'il y avoit une grande place & jardin à l'endroit où ſeroit la foſſe, il n'eſt pas permis de faire un grand trou dans cette place pour y mettre les matieres fécales que l'on vuideroit de la foſſe, & la recouvrir de terre par le deſſus; & celui qui le feroit, ſoit le propriétaire ou le vuidangeur, ſeroit tranſgreſſeur de l'ordonnance de la coutume.

3. Par un ancien arrêt du 13 ſeptembre 1551, il eſt enjoint aux vuidangeurs des matieres fécales de les mettre dans des tomberaux & d'autres vaiſſeaux bien clos, enſorte que rien ne ſe répande par les rues, à peine de confiſcation des chevaux, harnois, & du fouet (a).

(a) Dans la diſpoſition de cet article 218, la coutume prend les précautions néceſſaires pour prévenir la corruption de l'air que ces vuidanges ne manqueroient pas d'infecter, s'il étoit permis aux propriétaires des maiſons de les enfouir dans leurs jardins; & en même-temps pour empêcher que les propriétaires voiſins ne s'incomme-

4. Lorſqu'il y a des eaux dans les foſſes d'aiſance que l'on vuide, il eſt expreſſément défendu, ſous peine de groſſe amende, aux vuidangeurs de faire couler leſdites eaux puantes dans les ruiſſeaux des rues, & ils ſont tenus de mettre ces eaux dans des vaiſſeaux bien clos, pour les tranſporter aux endroits deſtinés pour la décharge des matieres fécales.

5. Les matieres fécales des foſſes d'aiſance ne ſe doivent vuider que de nuit, & ne doivent pas paroître au petit jour; & elles doivent être portées hors la ville avant le jour.

6. Les vuidanges & curages des foſſes d'aiſance ſe doivent faire aux dépens des parties y ayant droit: & ſi pluſieurs maiſons & héritages appartenans à différens propriétaires, ont droit de ſe ſervir de la même foſſe d'aiſance, & que la vuidange s'en puiſſe faire également par cha-

dent les uns les autres; ce qui arriveroit ſi la coutume n'y avoit pas prévu. L'avarice de quelques propriétaires les auroit engagés à vuider ainſi leurs foſſes d'aiſance, pour éviter la dépenſe, malgré les incommodités qu'ils en auroient reſſenties, & celles qu'ils auroient cauſées à leurs voiſins; parce que ces vuidanges, quoiqu'enterrées, ne laiſſeroient pas de produire de très-mauvaiſes exhalaiſons pendant long-temps, avant d'être conſommées. Ainſi la coutume, dans cet article, opere la ſalubrité de l'air, & prévient les diſputes continuelles que ces vuidanges n'auroient pas manqué d'occaſionner entre les propriétaires. S'il arrivoit cependant que celui à qui appartiendroit la foſſe eût un grand emplacement de jardin ou autre, & qu'il fût facile à ce propriétaire de faire creuſer un trou de grande profondeur, quel inconvénient en réſulteroit-il pour les voiſins? Aucun: l'épaiſſeur des terres au-deſſus de ces matieres en arrêteroit certainement les exhalaiſons; mais ce cas particulier ne détruit pas la ſageſſe de la diſpoſition de cet article.

cun desdits héritages, chacune desdites parties y ayant droit, doit alternativement, l'une après l'autre, souffrir la vuidange être faite par chez eux (b).

7. Si une fosse commune se vuide par un lieu commun à tous les propriétaires des différens héritages qui y ont droit, ils en doivent payer la dépense de la vuidange, chacun également entr'eux, en recevant chacun une égale incommodité. Ainsi jugé par arrêt du 21 mai 1640 (c).

8. Quand une fosse d'aisance appartient & est à l'usage d'une seule maison, le propriétaire de cette maison la doit faire vuider par chez soi, & à ses dépens seul, quand même ladite fosse d'aisance seroit par servitude sous l'héritage de son voisin, à moins qu'il ne fût autrement stipulé par le titre de la servitude (d).

(b) C'est-à-dire, que si l'un a souffert une vuidange, ce sera à un autre à souffrir la prochaine, & ainsi des autres; car il n'est pas nécessaire qu'elle se fasse en même-temps par chez tous les propriétaires, à moins que cette fosse ne fût si grande qu'elle ne pût être vuidée qu'en plusieurs nuits, auquel cas les propriétaires en supporteroient une chacun.

(c) C'est-à-dire, que si ce lieu commun à tous les propriétaires, par lequel on vuide la fosse, a une issue commune à tous les propriétaires, ils doivent payer tous également; mais si ce lieu commun est environné des caves des propriétaires de la fosse, ils doivent donner passage aux vuidangeurs par leurs caves alternativement: l'un donne passage pour une vuidange, & lorsqu'il est besoin de revuider cette fosse, l'autre doit donner passage à son tour par ses caves, & ainsi de suite, autant qu'il se trouve de différens propriétaires, & ils doivent payer également.

(d) Ou qu'il y eût impossibilité de le pouvoir faire

9. Lorſqu'une foſſe d'aiſance ſert à pluſieurs maiſons, & que la vuidange ſe fait par l'une des maiſons, celui qui ſouffre la vuidange par chez ſoi, ne doit contribuer à la vuidange des matieres fécales, que pour la moitié de la dépenſe de ce qu'il en coûte à chacun des autres; c'eſt-à-dire, que ſi la foſſe d'aiſance ſert à deux maiſons, celui qui ſouffre la vuidange de ſon côté n'y doit contribuer que pour un tiers des frais, & l'autre y contribuera pour les deux tiers des frais. Si la foſſe d'aiſance ſervoit à trois maiſons, celui qui ſouffriroit la vuidange de ſon côté, ne contribueroit que pour un cinquieme des frais, & chacun des deux autres pour deux cinquiemes. De même, ſi la foſſe ſervoit à quatre maiſons, celui par le côté duquel la vuidange ſe feroit, n'y contribueroit que pour un ſeptieme, & chacun des trois autres pour deux ſeptiemes.

10. Si par un titre de ſervitude, l'un des co-propriétaires d'une foſſe d'aiſance commune, étoit obligé de ſouffrir la vuidange de ſon côté, il ne devra toujours contribuer que pour la moitié de ce que chacun des autres co-propriétaires paieroit pour la dépenſe de la vuidange, quand même il ſeroit dit par le titre, qu'elle ſera vuidée à frais communs; car c'eſt toujours à frais communs, quoique celui qui ſouffre la vuidange de ſon côté n'en paie pas tant que les autres (e).

autrement, parce qu'en ce cas la premiere ſervitude impoſe la ſeconde.

[e] S'il étoit dit par un titre, qu'une foſſe commune entre pluſieurs propriétaires ſeroit vuidée par la maiſon d'un tel propriétaire, & que la vuidange ſe feroit à frais communs, la limitation que fait M. Deſgodets de la por-

11. Si une foſſe commune ſert à une grande & à une petite maiſon, il ſera loiſible à celui qui a la petite maiſon, de la rehauſſer, & d'y faire plus de demeures, ſelon l'arrêt du 21 mai 1640. Il pourra auſſi y augmenter le nombre des ſieges, parce que ce n'eſt pas le nombre des ſieges qui augmente le rempliſſage de la foſſe, mais le nombre des perſonnes qui habitent la maiſon (f).

12. On ne conſidere pas s'il y a plus de ſieges d'un côté que de l'autre, ni s'il y a plus de demeures, quoiqu'une maiſon ſoit beaucoup plus grande que l'autre : ſi la foſſe d'aiſance eſt com-

tion de la vuidange que doit payer le propriétaire par la maiſon duquel ſe vuide ladite foſſe, ſouffre difficulté. Lorſqu'il eſt dit que la vuidange ſera faite à frais communs, ſans aucune explication, on doit entendre par portion égale. C'eſt ce qui fait que les experts, dans leurs rapports, lorſqu'il s'agit de contributions entre propriétaires, comme s'il s'agit de contribuer à la conſtruction d'un mur mitoyen, ils ne manquent jamais de dire, lequel mur ſera reconſtruit aux frais communs des parties : ſavoir, les deux tiers par un tel, & l'autre tiers par tel : car s'il étoit ſeulement dit, aux frais communs des parties, on ne pourroit l'entendre autrement, que chacun par moitié. Il eſt bien vrai que l'uſage eſt conſtant ſur la contribution des vuidanges des foſſes, & qu'il varie envers la reconſtruction des murs mitoyens, dépendans des circonſtances ; mais je penſe que ce ſeroit agir contre ce titre de payer la vuidange de cette foſſe, ſuivant l'uſage ordinaire. Il eſt toujours plus ſûr, lorſqu'on veut établir de ces ſortes de ſervitudes, de limiter les portions que chacun doit payer de ces vuidanges.

(f) Cette déciſion me paroît encore ſouffrir difficulté, car c'eſt certainement diminuer l'avantage de la ſervitude de l'héritage dominant : plus il y aura d'occupant dans la petite maiſon, moins il reſtera d'eſpace dans la foſſe pour la grande maiſon.

mune, le propriétaire de la maiſon, du côté que la foſſe ſera vuidée, ne cotribuera que la moitié de ce que paieroit chacun des propriétaires des autres maiſons pour les frais de vuidange de la foſſe commune, quoique la maiſon qui ſouffre la vuidange de ſon côté ſoit plus petite ou plus grande que les autres.

13. Si l'un des co-propriétaires d'une foſſe commune avoit dans l'enclos de ſa maiſon, qui a droit à la foſſe commune, une place, cour ou jardin, où il fît édifier une autre maiſon, cette nouvelle maiſon n'auroit pas de droit à la foſſe commune, & il doit y avoir une foſſe particuliere pour l'uſage de la nouvelle maiſon; mais la vuidange de cette foſſe particuliere ſe pourroit faire par le paſſage ordinaire de la place, cour ou jardin où la nouvelle maiſon ſeroit bâtie, ſi ce paſſage étoit commun avec les autres maiſons voiſines, ſans devoir pour ce aucun dédommagement, ſuppoſé que cette nouvelle maiſon n'eût point d'autre paſſage, & qu'il n'y eût point de titre au contraire.

14. Aux foſſes d'aiſance communes à pluſieurs maiſons, la conſtruction, l'entretien & les réparations de ces foſſes ſe doivent faire à frais communs également par les propriétaires de chacune des maiſons qui y ont droit, quand même la foſſe d'aiſance ſeroit plus d'un côté que de l'autre d'une des maiſons.

15. Quand on abandonne une foſſe d'aiſance pour quelque raiſon que ce ſoit, il en faut vuider les matieres fécales, urines & eaux puantes, de crainte que les héritages, puits & maiſons voiſines n'en ſoient incommodés dans la ſuite des temps, principalement ſi la crue des grandes

eaux entre dans la foſſe, parce que les eaux, en ſe retirant, pourroient tranſpirer au travers des terres dans les puits & caves des héritages voiſins, dont le propriétaire de la foſſe abandonnée ſeroit garant des événemens cauſés par les matieres fécales, urines & eaux puantes reſtées en cette foſſe.

16. Tout ce qui eſt dit pour les foſſes d'aiſance, ſe doit obſerver à l'égard des cloaques & foſſés à eaux.

ARTICLE 219.

Enduits & crépis en vieil mur, comment toiſés.

LES enduits & crépis de maçonnerie, faits à vieil mur, ſe toiſent à raiſon de ſix toiſes, pour une de gros mur.

Conférence de l'article 219.

Orléans, 254 : Tout toiſage de maçon, charpentier ou autre, ſe fait à la toiſe de ſix pieds, & 12 pouces pour pied, meſure du roi.

Voyez la conférence de l'article 194.

Explication.

1 Il n'eſt pas aiſé de comprendre comment cet article 219 de la coutume ne parle uniquement que de la maniere de toiſer les enduits & crépis faits à un vieil mur, qui ne ſont qu'une des moin-

dres parties des ouvrages de maçonnerie; pendant qu'il garde le ſilence ſur tous les autres ouvrages beaucoup plus conſidérables au toiſé, deſquels il ſeroit très-important de preſcrire des regles pour fixer la maniere de les toiſer & de les réduire, dont l'uſage ſouffre un continuel changement au gré des experts prépoſés pour faire les toiſés & régler le mémoires. Ce qui cauſe ſouvent des débats & de la variété dans leurs avis, parce qu'il n'eſt rien conſtaté de poſitif; & même le peu dont il eſt parlé dans cet article 219, eſt équivoque; l'uſage étant de comprendre les crépis & enduits dans la nature des légers ouvrages, que quelques-uns nomment ſimplement murs, qui ſe diſtinguent des autres murs, que l'on nomme gros murs. Lorſque la coutume dit en cet article 219, que les enduits & crépis de maçonnerie faits à un viel mur, ſe toiſent à raiſon de ſix toiſes pour une toiſe de gros mur, elle fait entendre que c'eſt pour une toiſe du mur ſur lequel les enduits & crépis ſont appliqués, c'eſt-à-dire, qu'une toiſe d'enduits & crépis en quarré, vaut la ſixieme partie de la valeur de ce mur; mais tous les vieux murs ſur leſquels on peut appliquer les enduits & crépis, ne valent pas le même prix; & ſans s'arrêter à la qualité des différens matériaux dont ces murs peuvent être conſtruits, ni à la caducité plus des uns que des autres, qui en changeroit le prix & la valeur, quand on les ſuppoſeroit tous de bonne qualité & de mêmes matériaux, les uns pourroient être plus ou moins épais que les autres, & par conſéquent de prix différent. Ainſi cet article 219 de la cou-

tume, pris à la lettre, ne peut ſervir de regle dans l'uſage (a).

(a) L'on ne fait aucun uſage de cet article 219 de la coutume de Paris, par les raiſons qu'en a données M. Deſgodets. Les crépis & enduits, ſur les vieux murs, ſont toiſés à quatre toiſes pour une de légers ouvrages, c'eſt-à-dire, que quatre toiſes en ſuperficie de crépis & enduits ſur un vieux mur, valent une toiſe de légers ouvrages, ſi les murs anciens ſur leſquels ils ſont faits ſont droits & ne ſont point dégradés; mais ſi les anciens murs ſur leſquels ſont faits les crépis & enduits ſont de mauvaiſe qualité, c'eſt-à-dire, que les joints des moilons ſoient fort dégradés, ou que ces murs ne ſoient pas bien droits, ces crépis & enduits ſont toiſés à trois toiſes pour une, & on les nomme renformis.

Fin de la premiere partie.

DES SERVITUDES,

SECONDE PARTIE.

Conférence des articles de la coutume de Paris, de la ſeconde partie, avec les autres coutumes de France.

LA conférence des coutumes auroit été mal diſpoſée ſous chaque article de cette ſeconde partie, ce qui nous a engagé à mettre de ſuite ce qui y a trait.

Sur les articles 161 & 171 de la coutume de Paris, où l'on a expliqué ce que c'eſt que réparations locatives, pag. 461 à 485, on y peut mettre pour conférence l'article 122 de la coutume de Bragerac en Guyenne, rédigée en 1362.

Si la maiſon louée a beſoin d'être rebâtie ou réparée, & le maître requis par le locataire de ce faire, n'en tient compte, le locataire pourra, de ſa propre autorité, faire le bâtiment ou réparation néceſſaire, de l'argent du louage.

Art. 122 de la coutume de Sole, rédigée en 1528. Si plan en la maiſon logade dedans, lo conductor après que à requis devant teſtimoins au locator de la fare recobir ou réparer, e no lo fe, lo conductor la pot far réparar ſur lo loguer & en préſence d'en logador & du cobridor d'en contar ſo qui aura coſtat la réparation.

Sur les articles 262, 267, 287; où il eſt queſtion de réparations viageres, page 485 à 512, voici les articles des autres coutumes qui y ont rapport.

Orléans, titre des douaires, art. 122. Calais, art. 61; comme Paris.

Meaux, titre des douaires, art. 6. Les femmes jouiſſantes du douaire en tous héritages, comme uſufruitieres de la moitié d'iceux, les doivent entretenir de clôtures & couvertures, en l'état qu'elles les trouvent ou qu'on leur a laiſſés.

Melun, titre des douaires, art. 242. La femme qui tient héritages à raiſon de douaire, doit entretenir les édifices de couvertures, huis, planchers, fenêtres, cloiſons, cheminées aſſiſes contre leſdites cloiſons, & autres menues réparations; & le propriétaire eſt tenu entretenir les fondemens, gros murs, poutres & autres groſſes réparations qui durent, par commun cours, plus que la vie de l'homme; & ſont les cheminées aſſiſes contre gros murs, réputées pour groſſes réparations.

Sens, titre des douaires, art. 163. Femme qui tient héritages en douaire, eſt tenue de les ſoutenir & maintenir de réparations, comme un uſufruitier eſt tenu faire de droit.

Auxerre, titre 10 des douaires, art. 216. La douairiere ſera tenue maintenir & entretenir les héritages, ainſi qu'une bonne uſufruitiere doit faire.

Vallois, titre des douaires, article 106. La douairiere eſt tenue de tenir & entretenir de clôtures, couvertures, & autres minces réparations, les édifices & autres héritages en bon & ſuffiſant état, qui lui ſeront donnés par douaire.

Troyes, titre des droits de mariage, art. 86. Le

douaire coutumier eſt de la moitié des héritages que la douairiere eſt tenue prendre & recevoir en l'état qu'ils échertont, & les rendre de même; & au regard des maiſons édifiées, elle eſt chargée de les ſoutenir & maintenir de pel, torche & couvertures; & les jardins & vignes, de façons & labours accoutumés, & de clôture, à l'égard de ceux qui ſont déclos.

Chaumont en Baſſigny, titre des droits de mariage, art. 70. La douairiere doit entretenir les héritages de clôtures, couvertures, & les laiſſer en l'état qu'elle les a pris.

Vitry-le-François, titre des douaires, art. 87; *idem.*

Laon, titre des douaires, art. 37. Les réparations uſufruitieres de la douairiere, ſont de tenir les édifices clos & couverts, & quant aux réparations de groſſe matiere, comme de maçonnerie & charpenterie qu'il conviendroit employer auxdits édifices, le propriétaire eſt tenu de les faire faire.

Chaalons, titre des douaires, art. 51, *idem.*

Reims; titre des droits des gens mariés, art. 25. Douairieres ſont tenues à l'entretenement du labour & ſemences des héritages qu'elles tiennent en douaire, aux réparations menues des édifices aſſis ſur iceux; car quant aux groſſes réparations, le propriétaire en eſt tenu; & enfin du temps ſont tenus les héritiers d'icelles douairieres, rendre les héritages en bon état.

Chaulny, titre des douaires, art. 125. La douairiere eſt chargée d'entretenir les bâtimens dont elle jouit par ſon douaire, de pel, torche & couvertures ſeulement; & quant aux réparations de groſſe matiere, comme de maçonnerie & charpenterie qu'il conviendroit employer auxdits bâtimens, le propriétaire eſt tenu les faire faire.

Boulonnois, titre des douaires, art. 113. Laquelle maiſon, grange & étable, icelle veuve doit entretenir ſa vie durant ſuffiſamment comme bon pere de famille eſt tenu faire.

Montdidier, Peronne & Roye, titre des douaires, art. 145. La douairiere eſt tenue entretenir les maiſons dont elle jouit par douaire, de pel, verge, couvertures, fermetures & menues réparations, enſemble entretenir les autres biens en tel état qu'elle les a reçus. Art.

146 : eſt tenue de contribuer, pour la portion de ſon douaire, aux réparations de moulins, myeres & cheris, preſſoirs, engins & harnois mouvans & travaillans, dont elle & l'héritier prennent profit commun.

Artois, titre 17, art. 179. La douairiere eſt tenue entretenir la maiſon qu'elle tient de douaire, de pel, lattes, clôtures & couvertures.

Bourgogne, chap. 4, art. 6. La douairiere doit entretenir les héritages dont elle jouit, en bon état.

Nivernois, chap. 24 des douaires, art. 4. La douairiere eſt tenue maintenir les héritages en l'état qu'elle les trouve, & auſſi quant aux couvertures, huis, planchers, fenêtres, cloiſons, & autres ſemblables menues réparations; & quant aux fondemens, gros murs, cheminées, poutres, & autres choſes qui, communément, durent plus que la vie de l'homme, ils appartiennent à réparer au propriétaire.

Normandie, titre des douaires, art. 375. Les douairieres doivent tenir en état les maiſons & héritages, comme elles leur ont été baillées, ſans couper les bois autres que ceux qui ſont en coupe ordinaire, ſi ce n'eſt pour réparer les maiſons & manoir, appellé le propriétaire & par ordonnance de juſtice.

Tours, titre 30 des douaires, art. 334. Douairiere noble & roturiere, doit tenir les maiſons, vignes & autres choſes, en tel état que baillées lui ont été par douaire, les réparer comme un uſufruitier, ſans couper ni extirper vignes, arbres fruitiers, bois anciens & non accoutumés à couper, ſinon que ladite coupe ſe faſſe pour réparer les choſes dudit douaire; le propriétaire toutefois audit cas appellé préalablement; & ſi elle fait autrement, eſt privée des choſes du douaire, eſquelles elle a malverſé.

Loudunois, chap. 31 des douaires, art. 7. De même juſqu'à ces mots, *pour réparer les choſes dudit douaire*; & ſi elle fait autrement, elle perd ſon douaire. Déclaration faite par juges compétens, deſdites coupes, démolitions & choſes ſuſdites.

Anjou, dixieme partie, art. 311. Femme doit tenir les héritages & choſes immeubles de ſon douaire, en bon état; comme les maiſons, vignes & autres choſes; & ſi elle laiſſe courre les vignes ou partie d'icelles,

de

de tailler & bêcher par deux années continuelles, elle perd ſon douaire.

Maine, dixieme partie des douaires, art. 324, *idem*.

Grand-Perche, titre 6 des douaires, art. 116. La femme eſt tenue d'entretenir la maiſon en bon & ſuffiſant état, enſemble les autres héritages dont elle jouit par douaire.

Châteauneuf en Thimerais, chap. 8 des douaires, art. 60. La douairiere eſt tenue entretenir les héritages & choſes qui lui ſeront baillées, en l'état que baillées lui ſeront, & les rendre dans ledit état.

Blois, chap. 14 des douaires, art. 199. La femme ſurvivante eſt tenue tenir, maintenir & entretenir les héritages en bon & ſuffiſant état, iceux faire cultiver & labourer bien convenablement, comme bon pere de famille.

Bourbonnois, chap. 21 des gens mariés, art. 252. La femme eſt tenue d'entretenir ſon douaire en l'état qu'il ſe trouve, & auſſi l'entretenir de clôtures, couvertures, huis, planchers, fenêtres, & autres menues réparations; & le propriétaire doit ſoutenir les fondemens, murs, poutres, chevrons & autres choſes qui ſont communément de plus longue durée que la vie de l'homme, & ſont les cheminées, & non le contre-feu, comptées pour gros murs.

Cambray, titre des douaires, art. 6. Une douairiere doit réfectionner, réparer & entretenir de toutes réfections les héritages ſur leſquels elle eſt douée, excepté les matériaux de groſſes beſognes que le propriétaire eſt tenu livrer, & la douairiere les doit faire mettre en œuvre à ſes dépens.

Sedan, titre des douaires, art. 207. La douairiere eſt tenue d'entretenir les héritages de ſon douaire de clôtures, couvertures, & autres menues réparations, à tel état qu'elle les trouve lorſque le douaire commence; leſquels à cette fin ſeront viſités, & à ce faire ſera contrainte par les héritiers & par les propriétaires des héritages tenus en douaire.

Lorraine, titre 3 des douaires, art. 6. La femme qui a douaire eſt en tous cas tenue d'entretenir les édifices & héritages qu'elle tient en douaire, des réfections & tous autres entretenemens néceſſaires, ſauf le villain fondoir

& groſſes réparations, à l'effet de quoi doivent les propriétaires interpellés de la douairiere, faire incontinent viſiter, à frais communs, leſdits édifices & héritages par juſtice, afin de connoître l'état d'iceux, à la conſervation de leurs droits; & pour & en ſemblable état qu'ils ſeront trouvés & mis par les propriétaires, être par la douairiere entretenus & rendus par ſes héritiers, après la conſolidation de l'uſufruit à la propriété, s'il n'y a été ſatisfait de ſon vivant.

Sur les articles 90, 91 & 92 de la coutume de Paris, page 548 à 567, qui diſtinguent les choſes qui ſont réputées meubles, de celles qui ſont réputées immeubles. Voici les articles des autres coutumes qui y apportent quelque variété ou explication.

Auxerre, art. 195. En ſucceſſion ou partage de biens communs, fruits pendans par les racines & terres enſemencées, ſeront tenues & réputées meubles incontinent les ſemences faites, & ès vignes, du 16 mai, &c.

Montfort-Lamaury, chap. 2, art. 58. Moulins ſont réputés immeubles, s'ils ne ſont bâtis & conſtruits ſur bateaux mouvans.

Vitry, art. 115. Poiſſon mis en un étang ou vivier que l'on pêche communément de trois en trois ans, eſt réputé héritage & de même nature dudit étang; mais les trois ans paſſés, il ſortit nature de meubles.

Montreuil, locale, art. 46. Granges, étables, marechauſſées, qui ſont matieres aſſemblées pour bâtir, & blanc-bois en ſucceſſion ſont eſtimés & réputés meubles entre enfans ſeulement, &c. Art. 47, bleds & mars étant en terre avant que la mi-mars ſoit venue, ſont réputés comme héritages, & ſe doivent porter comme héritages; mais après ladite mi-mars, ils tiennent condition de meubles, &c.

Artois, titre 5, art. 95. Bleds verds & autres aventures, juſqu'à la mi-mai, ſont réputés héritages, & après ſont réputés catheux. Art. 96. Bois à coupe ordinaire eſt réputé immeuble & héritage, s'il n'eſt ameubly & coupé, mais blanc-bois non-foyans à coupe ordinaire

ſont réputés catheux ; granges, étables & marechauſſées, ſont réputées catheux. Art. 97, 98. La croiſée, étage, arbre, gaioſle & le giſant d'un moulin à vent, ſont réputés héritages, & le demeurant meuble ; & moulin à eau, la maiſon, le béfroi, le giſant & la ruyere, ſont réputés héritages, & le demeurant, meubles. Art. 99. Catheux, en matiere de ſucceſſion, ſortiſſent nature de meubles.

Arras, ville, loi, banlieue & échevinage, titre 2, art. 4, tous héritages ſitués eſdites villes, loi, banlieue & échevinage, ſont de telle nature qu'ils ne tiennent la cote ne ligne dont ils procédent. Art. 5. Tous leſdits héritages ſortiſſent nature de meubles.

Hainaut ; chap. 107, art. 1. Les choſes ſervant à une chapelle étant dans un château, même les ornemens d'autel, ſont tenus pour héritages. Art. 2. La meule de deſſus d'un moulin, ſera tenue pour meuble ; & celle de dedans & tout ce qui y tient, ſera tenue pour héritage. Art. 3. Tout ce qui appartient au corps du moulin à vent, pour tourner ou moudre, ſera tenu pour héritage : c'eſt à ſavoir, tout ce qui tient enſemble ; mais les corbeilles, boiſſeaux & eſſieux portatifs, ſeront réputés pour meubles. Art. 4. Poiſſon d'un vivier, incontinent le tampon tiré pour pêcher, ſera tenu pour meuble, & auparavant ledit tampon tiré, pour héritage.

Nivernois, chap. 26, art. 1. Bleds en terre, avant qu'ils ſoient nohés (noués en tuyau), ſont réputés héritages ; après qu'ils ſont nohés, ſont réputés meubles. Art. 2. Vignes, quant aux fruits, avant qu'elles ſoient fouies, ſont réputées héritages, après ſont réputées meubles. Art. 3. Prés, quant à l'herbe, ſont réputés héritages avant la Notte-Dame de mars ; après, ſont réputés meubles. Art. 4. Tous autres fruits induſtrieux pendans, ne ſont réputés meubles juſqu'à ce qu'ils ſoient cueillis & ſéparés du fonds. Art. 5. Poiſſon en étang avant les deux premiers ans, à compter de l'empoiſonnement, ſont réputés héritages ; & quant au poiſſon mis en ſerve (réſerve), pour uſage & proviſion de maiſon, eſt réputé meuble. Art. 8. Moulins ſur bateaux qui ſe peuvent mouvoir de place en autre, & pareillement moulins à vent aſſis ſur ſol, ſont réputés meubles. Art. 12.

Edifice aſſis ſur ſol qui n'a pas de fondement en terre, eſt réputé meuble, ſoit maiſon ou preſſoir; & auſſi les cuves d'un preſſoir, ſont réputées meubles.

Normandie, art. 505. Les fruits, grains & foins étant ſur la terre après le jour de la Nativité de Saint-Jean-Baptiſte, & encore qu'ils tiennent par les racines, & ne ſont coupés ne ſciés, ſont néanmoins cenſés & réputés meubles, fors & réſervé les pommes & les raiſins qui ſont réputés immeubles juſqu'au premier jour de ſeptembre; & quant aux bois, ils ne ſont réputés meubles s'ils ne ſont coupés.

Calais, titre 1, art. 3. Navires, chaloupes & bateaux, & pareillement uſtenſiles d'hôtels qui ſe peuvent tranſporter ſans fraction & détérioration, ſont réputés meubles; mais ſi leſdits uſtenſiles tiennent à fer & à clous, ou ſont ſcellés en plâtre & mis en perpétuelle demeure & ne peuvent être tranſportées ſans fraction & détérioration, ſont cenſés immeubles, comme moulins à vent & à eau, treilles, chaudieres, bacqs & cuves de braſſerie, ſont réputés immeubles quand ne peuvent être ôtés ſans dépecer ni déſaſſembler; autrement ſont réputés meubles.

Tours.... Moulin à eau étant en bateau, eſt réputé meuble, ſinon qu'il y eût attaché & affiché audit moulin pour y être perpétuellement, ou que le moulin fût bannal, lequel encore qu'il fût audit bateau ſans attache, eſt réputé immeuble.

Blois, chap. 20, art. 229. Sitôt que la bonde d'un étang eſt levée pour pêcher, le poiſſon qui eſt audit étang eſt fait meuble.

Berry, titre 4, art. 3. Les moulins, tant à eau ſur bateau qu'à vent, & autres de quelque ſorte qu'ils ſoient, ſont cenſés immeubles, excepté les moulins à bras.

Bourbonnois, chap. 23, art. 282. Moulins aſſis ſur bateaux ès rivieres, qui ſe peuvent mouvoir de place à autre, & pareillement moulins à vent, ſont cenſés meubles. Art. 284. Fruits pendans par les racines, ſont tenus & réputés meubles entre communs & perſonniers, & s'entend des fruits induſtrieux tant ſeulement, comme

vignes après la taille, & les bleds après qu'ils ſont ſemés; autre choſe eſt des fruits naturels, comme noix, foins, mayeres, pommes, poires & autres ſemblables; car ils ne ſont réputés meubles qu'après qu'ils ſont ſéparés du fonds & cueillis. Art. 285. Poiſſon en étang eſt réputé meuble après les deux premiers ans paſſés, à compter du temps qu'il a été empoiſſonné; auſſi eſt le poiſſon mis en réſerve pour uſage & proviſion de maiſon. Art. 288. Les cuves ſont réputées meubles, & le preſſoir édifié en une maiſon immeuble.

Salle-de-Liſle, titre des biens meubles, art. 1. Par la coutume, la maîtreſſe chambre, deux couples en la maiſon manable, & la porte ſur quatre éteux étant ſur un héritage, ſortiſſent telle nature que l'héritage, comme font auſſi les colombiers, porchel, larin & fournil, s'ils ſont ſéparés des autres édifices. Le burg de puich, eſtalons de blanches épines, pierres de grais, tous arbres renforchés apportant fruits, vignes, hallots à tête, chênes de ſoixante ans & au-deſſus, bois à feuilles ordinaires, haies à pied, & un gangnier en la cour, & le ſurplus des édifices, bois montans & croiſſans, ſont réputés meubles. Art. 9. Ce qui tourne d'un moulin, eſt réputé pour meubles, & le ſurplus ſortit nature de fonds.

Evreux, locale de Liſle. Maiſons & héritages tenus de la pairie d'Evreux, à nous appartenans, giſſant en notre ville de Liſle & hors d'icelle, ſont réputés pour meubles.

Nota. *Il n'eſt queſtion que des choſes appartenantes au Prince, & non des autres.*

La Baſſée, locale de Liſle. Maiſons & héritages tenus de l'échevinage, ſont réputés & ſortiſſent nature de meubles.

Sedan, titre 2, art. 12. Les fruits des vignes, prés, arbres, & autres fruits naturels en partage de ſucceſſion, ſont réputés meubles après le premier jour de mai. Art. 13. Le poiſſon en étang, foſſé ou vivier, après trois ans, eſt réputé meuble; & avant les trois ans, de même nature que le fonds. Art. 14. La glandée & paiſſon des bois de haute-futaie, après la mi-août, eſt réputée meu-

ble. Art. 15. Et les bois taillis, après quinze ans, à compter depuis la derniere coupe, ſont réputés meubles. Art. 27. Les artillerie, poudres, ſoufre, ſalpêtre, dagues, targes, plomb, piques, hoyaux, arquebuſes, boulets, hallebardes, piques, lames, arbaleſtriers & autres bâtons & harnois de guerre, ſacs, cordages, lits, laines & paillaſſes appropriés pour coucher les ſoldats, & autres munitions de guerre, étant ès maiſons, places, châteaux & fortereſſes deſtinées & ſervant à la défenſe & fortifications d'icelles, ſont réputés immeubles & de la nature du château & maiſon forte où leſdites armes & munitions de guerre ſont trouvées & appropriées. Art. 28. Semblablement les lards, chairs ſalées, bleds, farines, vins, verjus, vinaigre, légumes, ſel, ſuif, graiſſe, huile, onguens, médicamens, & autres vivres & proviſions deſtinées, dépoſées & réſervées pour la proviſion & fourniture deſdits châteaux & maiſons fortes, & pour la défenſe d'icelles, ſont réputés immeubles, ſans toutefois en ce comprendre les vivres pour la proviſion & train ordinaire deſdites maiſons qui demeureront meubles. Art. 29. Comme auſſi leſdits harnois de guerre, arquebuſes, hallebardes, piques, poudres, ſalpêtre, & autres ſemblables eſpeces ci-deſſuſdites trouvées en autre lieu qu'eſdites maiſon, château & ville, pour la garde d'iceux, demeureront en leur nature de meubles, ſinon que leſdites eſpeces fuſſent deſtinées & préparées pour mettre & ſervir aux châteaux & fortereſſes, & pour leur garde.

Orléans, art. 352. Les moulins ſur bateaux ſont réputés meubles; & les autres moulins à vent, ſont réputés immeubles.

Sur les articles 113, 114, 116, 118, 127, matiere de preſcription, les autres coutumes y ſont conformes, excepté celle d'Auvergne, chap. 17, art. 1, 2 & 3, qui n'admet que les preſcriptions de trente ans.

Sur les articles 129 & ſuivans, concernant le retrait lignager, page 592 juſqu'à la fin, on ne tranſcrira que les articles des autres coutu-

mes qui concernent les réparations ou améliorations qui ſe peuvent faire dans l'année du retrait.

Meaux, chap. 15, art. 111. Celui qui achete l'héritage d'un vendeur, dedans l'an & jour du retrait, ſe doit abſtenir d'y faire réparations autres que celles qui ſont néceſſaires, & n'y doit rien faire de nouveau qui ne ſe puiſſe ôter ſans le détriment de la choſe.

Melun, chap. 7, art. 165. Si l'acheteur d'aucun héritage fait en icelui avant l'ajournement en retrait, aucunes réparations néceſſaires à faire dedans l'an & jour dudit retrait, le retrayant ſera tenu les rembourſer ſelon l'eſtimation qui en ſera faite au dire des gens à ce connoiſſans.

Sens, titre 7, art. 39. Pendant l'an & jour, on ne peut emparer l'héritage qui échet en retrait, ſoit pour pêcher étang, abattre arbres ou bois, ne les prendre en autre temps qu'il n'eſt accoutumé; & ſi l'acheteur le fait & l'héritage ſoit retrait, il eſt tenu le reſtituer avec le dommage, ou ce lui doit être rabattu ſur le pur ſort.

Auxerre, titre 7, art. 160, *idem.* Troyes, art. 152, *idem.*

Eſtampes, chap. 14, art. 175. Ne peut l'acquéreur démolir & détériorer l'héritage dedans l'an du retrait.

Vermandois, art. 264, *idem.* Chaalons, art. 248, *idem.* Reims, art. 213, *idem.*

Mantes & Meulan, chap. 4, art. 84. L'acheteur ne peut dedans l'an & jour, détériorer l'héritage qui échet en retrait, ne pêcher étang, ne abattre bois qu'en leur ſaiſon, à peine des dommages & intérêts, ne peut pareillement dedans leſdits an & jour, bâtir ne faire mélioration en la choſe ſujette à retrait, ſinon que ce ſoit impenſes & méliorations néceſſaires; & où il feroit autrement, le retrayant n'eſt tenu le récompenſer des impenſes & méliorations non néceſſaires, encore qu'il les ait fait ou fait faire auparavant l'ajournement baillé.

Clermont, rubriche de retrait lignager, art. 15. Si aucun a acquis d'un autre ſon propre héritage, comme maiſons ou autres édifices, & il advient que pendant

l'an du retrait, l'acheteur, à ſon plaiſir & ſans aucune néceſſité, y faſſe aucunes réparations autres que pour l'entretenir en ſon être, en ce cas le retrayant deſdites maiſons, comme lignager, n'eſt tenu rendre leſdites réparations, & ne ſont réputées pour loyaux-coûtemens. Art. 16. Et quant à terres & à vignes, ſi leſdites terres ont été, pendant l'an du retrait, labourées ou ſemencées, & leſdites vignes labourées, le retrayant ſera tenu rendre leſdits labours & ſemences & amandemens néceſſaires, & auſſi il aura les fruits & dépouilles venus par le moyen des labours & ſemences étant lors dudit retrait ſur les héritages.

Vallois, articles 152 & 154, de même.

Chaulny, art. 114. Et auſſi quand l'acheteur auroit fait aucunes impenſes, réparations, réfections ou améliorations en l'héritage qu'on veut retraire avant qu'il ſoit ajourné, pour le rendre par retrait aux parens lignagers. Leſdits parens retrayans ſeront tenus reſtituer leſdites impenſes, réparations ou améliorations néceſſaires & utiles, & non les volontaires; pour leſquelles impenſes & améliorations ſe doivent déduire & tourner en paye les fruits & profits, ſi aucuns l'acheteur avoit eu ou prins deſdits héritages, auparavant ladite retraite; mais où il n'auroit fait aucunes impenſes & améliorations, ſi ſeroient néanmoins & appartiendroient les fruits perçus par l'acheteur paravant l'adjournement audit acheteur, conſidéré qu'alors ledit héritage lui appartenoit, & a été ſien juſqu'au temps dudit adjournement ſur retrait.

Orléans, art. 373. Durant l'an & jour du retrait, l'achepteur ne peut faire aucun bâtiment de neuf, ni aucunes groſſes réparations, ſi elles ne ſont néceſſaires: pareillement, ne peut empirer l'héritage ne muer en forme d'icelui; où s'il le fait eſt tenu le rétablir.

Calais, art. 156. Durant l'an & jour du retrait, l'acheteur ne peut faire aucuns bâtimens ne réparations, s'ils ne ſont néceſſaires, & par autorité de juſtice: pareillement, ne peut empirer l'héritage; & s'il le fait, eſt tenu le rétablir.

Tours, art. 170. Et ſi l'acquéreur a fait aucunes miſes néceſſaires en la choſe par lui acquiſe, comme à faire labourer terres, vignes & autres réparations néceſſaires

paravant & depuis ledit ajournement baillé, le retrayant ſera tenu payer les coûtemens & miſes deſſuſdits, en faiſant ledit retrait; ne pourra l'acquéreur faire démolition au nouvel édifice, ſans autorité de juſtice, en dedans de l'an de ſon acquêt de poſſeſſion.

Anjou, art. 378. Les acquéreurs ne peuvent détériorer, n'empirer la choſe, ne méliorer, ſauf les réparations néceſſaires; car s'ils avoient fait autres choſes néceſſaires, le lignager ne ſeroit pas tenu les payer.

Maine, art. 388, *idem*. Grand-Perche, art. 195, de même.

Châteauneuf en Thimerais, chap. 12, art. 89. Si un achepteur, dedans l'an du retrait, édifie de nouveau ou fait réparations non néceſſaires ſur la choſe par lui acquiſe ſujette à retrait, ſi tel héritage eſt retrait, telles méliorations ne ſe reſtituent point par le lignager ou ſeigneur retrayant; mais pourra l'acheteur tollir leſdites réparations, ſi faire ſe peut, ſans endommager la choſe.

Blois, chap. 16, art. 202. L'acquéreur ne pourra faire démolition ne nouvel édifice au-dedans de l'an & jour de ſon acquêt en l'héritage par lui acquis; & ſi l'acquéreur fait aucunes miſes néceſſaires en la choſe par lui acquiſe paravant & depuis l'ajournement à lui baillé par le retrayant, ſera tenu payer icelles miſes.

Bourbonnois, chap. 29, art. 481. L'acheteur d'aucun héritage convenu en retrait lignager, ne peut rejetter les réparations par lui faites en la choſe achetée, & d'icelles n'en eſt tenu le demandeur en matiere de retrait, ſinon que leſdites réparations fuſſent néceſſaires & faites par autorité de juſtice.

Loudunois, chap. 15, art. 13. Et ſi l'acquéreur a fait aucunes miſes néceſſaires en la choſe par lui acquiſe, comme à labourer terres, vignes & autres réparations néceſſaires paravant & depuis l'ajournement baillé, le retrayant ſera tenu payer les coûtemens & miſes deſſuſdites en faiſant ledit retrait, & ne pourra l'acquéreur faire démolition ne nouvel édifice ſans autorité de juſtice, au-dedans de l'an de ſon acquêt.

Angoumois, chap. 5, art. 79. En tout retrait lignager & conventions à un an, doivent être payées les réparations néceſſaires ſeulement; & ſi la grace du retrait

dure plus longuement, doivent être payées les utiles & néceſſaires réparations.

Bordeaux, chap. 2, art. 36. En retrait, ſoit conventionnel ou coutumier, dont la grace n'y ſeroit qu'à un an, celui qui a fait ledit retrait eſt tenu payer les réparations néceſſaires ſeulement, ſi aucunes y ont été faites, & n'eſt tenu de payer les utiles réparations ou autres, & les perd celui qui les aura faites. Mais en retrait conventionnel & coutumier, quand il dure plus d'un an, celui qui vient en retrait doit payer les réparations néceſſaires, auſſi les utiles faites par autorité de juſtice ſeulement; auſſi l'acheteur ne pourra démolir ſi la démolition n'eſt néceſſaire.

Sedan, titre du retrait lignager, art. 239. L'acheteur, dedans l'an & jour du retrait, ne peut aucune choſe démolir, réparer en l'héritage, ne vendre après l'ajournement, ſi les réparations ne ſont néceſſaires & par autorité de juſtice, parties appellées, ſur peine de les perdre; mais ſi avant l'ajournement il avoit fait aucunes réparations néceſſaires, les répétera ſur le retrayant; & au regard des réparations utiles, les pourra reprendre, ſi faire ſe peut, ſans détérioration de l'héritage, ſinon l'on pourra répéter contre le lignager; comme deſſus.

Des réparations locatives.

LES queſtions ſur le fait des réparations locatives, ſont très-fréquentes, parce qu'il ſe fait continuellement des mutations de logemens que les uns quittent, & d'autres y rentrent, ſoit par la fin des baux ou autrement, & même pendant que les locataires occupent les lieux, il s'y trouve continuellement des réparations à faire, dont il eſt néceſſaire de diſcerner celles qui ſont du fait du propriétaire, & celles dont le locataire eſt tenu. Cependant la coutume n'a rien décidé ſur cela; ce n'eſt que par une tradition d'uſage que l'on diſtingue les réparations locatives des autres réparations; il n'y a que les articles 161 & 171, compris dans le titre huitieme de la coutume, qui aient quelque rapport au ſujet dont il s'agit ici; ce que l'on connoîtra dans la ſuite de leurs explications.

ARTICLE 161.

IL eſt loiſible à un propriétaire d'aucune maiſon par lui baillée à titre de loyer, faire procéder par voie de gagerie en ladite maiſon, pour les termes à lui dus pour les louages, ſur les meubles étant en icelle.

Explication.

Le terme de *gagerie* ſignifie, pour ſervir de gages, & aſſurer le paiement de la choſe due.

ARTICLE 171.

Meubles peuvent être ſuivis & arrêtés pour loyers.

TOUTEFOIS les propriétaires des maiſons ſiſes ès-villes & fauxbourgs & fermes des champs, peuvent ſuivre les biens de leurs locataires ou fermiers, exécutés; encore qu'ils ſoient tranſportés, pour être premiers payés de leurs loyers ou maiſons,

& iceux arrêtés juſqu'à ce qu'ils ſoient vendus & délivrés par autorité de juſtice.

Explication.

1. Le droit de préférence que le propriétaire de la maiſon a ſur les meubles du locataire qui ſont en icelle, n'a pas ſeulement lieu pour les loyers, mais encore pour les réparations locatives & pour les charges du bail, ſoit ordinaires, comme eſt le paiement des taxes pour les pauvres, les boues, lanternes, le pavé, les fortifications, logement de ſoldats & autres, ſuivant les lieux où les maiſons ſont ſituées, s'ils étoient compris dans le bail, & auſſi pour les taxes ordinaires, commme la capitation & autres taxes pour leſquelles les meubles ſont affectés obligés par privilege ſpécial, deſquels le propriétaire ou le principal locataire ſont en quelque ſorte garants.

2. Ce privilege accordé par les articles 161 & 171 aux propriétaires des maiſons, s'étend auſſi à tous ceux qui ſont aux droits des propriétaires, comme ſont l'uſufruitier, le mari, le tuteur, le curateur, le bénéficier, le poſſeſſeur, & même le principal locataire, ſur les meubles du ſous-locataire, parce que ce privilege n'eſt pas fondé ſur la perſonne du propriétaire, mais ſur la choſe : ainſi il paſſe à tous ceux à qui les loyers appartiennent, ou qui ont droit de les percevoir.

3. C'eſt auſſi pour cela que ce privilege a lieu pour toutes les maiſons & fermes, en quelque lieu qu'elles ſoient, dans la ville de Paris & dans

les autres villes, fauxbourgs, bourgs & villages de la prévôté & vicomté de Paris.

4. Lorſque le propriétaire a fait bail de ſa maiſon à un locataire, ſans la clauſe des ſix mois, & auſſi ſans avoir renoncé au droit des propriétaires, ſi ledit propriétaire veut occuper ſa maiſon, il en peut expulſer le locataire, en l'avertiſſant ſix mois auparavant. Il n'eſt pas néceſſaire qu'il prouve la néceſſité de la cauſe qui l'oblige de venir demeurer dans ſa maiſon; il ſuffit qu'il veuille y demeurer, pour en expulſer le locataire, en la venant occuper. Ce qui eſt dit d'une maiſon entiere, ſe doit auſſi entendre d'un portion de maiſon: ſi le bail n'étoit fait que d'une portion, le propriétaire en pourroit de même expulſer le locataire en la venant occuper. Ainſi jugé par arrêt du 31 mars 1535.

5. Mais lorſque le propriétaire fait ſortir ſon locataire de ſa maiſon pour y venir demeurer, avant le temps expiré du bail, il eſt obligé de lui payer les dommages & intérêts à proportion du temps qui reſte à expirer, leſquels ſont liquidés par le juge, ſelon les circonſtances.

6. Quand une maiſon en entier eſt en péril imminent, & menace une ruine prochaine, ſi le propriétaire la veut faire rétablir pour éviter le danger, il en peut faire déloger le locataire, en l'avertiſſant ſix mois avant, s'il y a un bail qui ne ſoit pas expiré, en lui payant les dommages & intérêts, comme il eſt dit ci-deſſus, à moins qu'il ne ſoit mis dans le bail, que le locataire délogera de la maiſon, s'il eſt néceſſaire de la rebâtir avant la fin du bail; car en ce cas il n'y auroit pas de dommages ni intérêts à payer au locataire; mais ſi le propriétaire veut faire rebâtir

ſa maiſon ſans néceſſité, & qu'il n'y ait pas de péril imminent à craindre, il n'en peut faire déloger le locataire, & il doit attendre que le bail ſoit expiré pour la faire rebâtir.

7, Le locataire peut ſortir de la maiſon contre la volonté du propriétaire, quand les réparations & rétabliſſemens que le propriétaire y fait faire, ne permettent pas au locataire d'y pouvoir demeurer ſans danger; & pour cet effet il le doit faire ordonner par le juge.

8. Les clauſes ordinaires des maiſons portent que les locataires ſont tenus de ſouffrir, ſans diminution des loyers, les groſſes réparations qu'il conviendroit faire pendant le courant du bail: mais ces groſſes réparations ne ſont pas de refaire une maiſon toute neuve, comme il ſe pourroit faire par diverſes repriſes, mais bien la réfection d'une partie, comme d'un mur, des manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées, & rétabliſſemens de combles, quelques poutres par ſous-œuvre & travées de planchers, la vuidange des foſſes d'aiſance & réfection d'icelles, une partie d'eſcalier, & autres ouvrages ſemblables, leſquels peuvent être faits & parfaits dans l'eſpace de ſix ſemaines: & ſi les réparations empêchoient d'occuper les lieux pendant un temps plus conſidérable, le locataire pourroit demander des dédommagemens pour la non-jouiſſance.

9 Si ſur la fin d'un bail, le propriétaire de la maiſon vouloit faire vuider une foſſe d'aiſance qui ne ſeroit pas pleine, ſans néceſſité, ou quelque ouvrage de pareil ajuſtement, le locataire ne ſeroit pas tenu de les ſouffrir, à moins que ce ne fût des réparations preſſantes pour éviter le péril, ou par une contrainte étrangere, comme

quand un voiſin fait rebâtir ſa maiſon, & obligé à refaire les murs mitoyens & autres ouvrages dont le propriétaire de la maiſon ne peut ſe diſpenſer.

10. Les réparations locatives, c'eſt-à-dire, celles que les locataires ſont tenus de faire & entretenir pendant le courant du temps qu'ils occupent les lieux, & qu'ils ſont obligés de laiſſer en bon état lorſqu'ils en délogent, dont le principal locataire doit répondre envers le propriétaire de la maiſon, ferme ou autre édifice, ſauf au principal locataire d'avoir ſon recours contre les ſous-locataires, pour ce qui regarde les lieux qu'ils occupent chacun en leur particulier, ſont les réparations ſuivantes; ſavoir:

Les atres & contre-cœurs des cheminées, les trous qui ſeroient aux aires des planchers & aux degrés, tant à ceux qui ſont faits en plâtre, qu'à ceux qui ſont de carreaux de terre cuite, de pierre ou de marbre; à l'égard des carreaux qui ſeroient de manque ou hors de leur place, ébranlés ou caſſés, mais non pas à l'égard de ceux qui ſeroient uſés de vétuſté ou par mauvaiſe qualité, ou des aires de plâtre qui ſeroient de même uſés de vétuſté, & qu'il faudroit renformir en entier; les pavés des cours, cuiſines, écuries ou autres lieux, qui ſeroient ôtés, ébranlés ou caſſés, & non ceux qui ſeroient uſés ou enfoncés, ni les pentes, contre-pentes & flâches, où il reſteroit de l'eau, ni ceux dont les mortiers ou cimens ſeroient pourris, au travers deſquels l'eau pénétreroit dans les caves qui ſeroient au-deſſous; les vitres caſſées, fêlées ou à relaver, les pieces où il y auroit des boudines ou des plombs en écharpe, & toutes celles qui ſeroient de manque.

que ; comme auſſi les verges de fer, les targettes qui retiennent les panneaux ; mais les panneaux à remettre en plomb neuf, ſont du fait du propriétaire, pour les plombs ſeulement ; & le locataire eſt tenu des pieces de verre qu'il y auroit à remettre, à la réſerve des pieces de verre du pourtour, s'il falloit recroître & agrandir les panneaux qui ſeroient trop bas ou trop étroits pour leurs chaſſis ; les portes, les croiſées, les contrevents, planchers de cloiſons ou de fermeture de boutique, & autres fermetures qui ſeroient de manque ou caſſés par violence, ſoit par le vent, par les voleurs, ou par le fait & la négligence du locataire, mais non pas celles qui ſeroient pourries ou uſées de vétuſté, ou par mauvaiſe qualité.

Les grilles ou barreaux, balcons & rampes de fer qui ſeroient de manque, rompues ou fauſſées, de quelque eſpece qu'ils ſoient ; comme auſſi les treillis de fil de fer ou de laiton, doivent être rétablis par le locataire.

Les gonds, pentures, ſerrures, clefs, verroux, targettes & autres ſerrures qui ſeroient de manque, perdues ou détachées, ou caſſées par violence, & non celles qui ſeroient uſées de vétuſté ou par mauvaiſe qualité, les rateliers & leurs roulons, & les trous à la maçonnerie des mangeoires des écuries.

Le ramonnage des cheminées, les potagers des cuiſines en entier & leurs réchauds, les fours & fourneaux, les foyers, chambranles, tablettes & corniches des cheminées de pierre, de marbre, de plâtre ou de bois, écornés ou caſſés.

Les treillages, parterres, gazons, paliſſades & autres arbres, tant fruitiers qu'autres, & les autres entretiens des jardins qui auroient été négli-

gés, doivent être réparés par le locataire; mais non pas pour ce qui ſeroit arrivé à toutes ces choſes par vétuſté ou par la gelée.

Les portes percées par les locataires pour y mettre des doubles ſerrures, ou pour des chaînes ou autrement, ſont des réparations locatives, pour les faire rétablir & boucher les trous, quand il y faudroit mettre une planche, un batan ou une traverſe entiere à ce ſujet.

Les lambris de menuiſerie & les parquets où il y auroit des panneaux, battans ou traverſes, caſſés & non uſés de vétuſté, ni pourris, doivent être rétablis par les locataires.

De même, les tableaux dépendans de la maiſon, qui ſeroient percés ou déchirés & les glaces caſſées ou écornées, ſe doivent réparer par le locataire.

Les poulies & leurs chappes, les cordes & mains de fer des puits & des greniers, ſont auſſi des réparations locatives; les curemens des puits & les dégorgemens des tuyaux des deſcentes de plomb ou de grès, & les dégorgemens des chauſſes d'aiſance, ſont des réparations locatives, & généralement tout ce qui eſt caſſé ou rompu par les locataires ou par leur négligence, doit être par eux rétabli, étant réputé être des réparations locatives (a).

(a) Les âtres & les contre-cœurs de cheminées ſont des réparations locatives, parce que leur dépériſſement arrive, & par l'activité du feu qui eſt fait plus ou moins grand, & plus ou moins ſouvent par de certains locataires que par d'autres, & par le choc des bûches qu'on jette ſouvent ſans précaution contre les contre-cœurs & ſur les âtres des cheminées. Il étoit néceſſaire de réveiller l'attention des locataires, en les contraignant de rétablir le dommage. Si les contre-cœurs ſont de plaques de fonte, & qu'elles viennent à caſſer, c'eſt à la charge

du locataire, avec leurs ſcellemens; & ſi les croiſſans ne ſe trouvent plus en place, le locataire en doit fournir d'autres.

Les trous des aires de plâtre dans les pieces qui ne ſont point carrelées, ne ſont preſque jamais regardés comme réparations locatives. Pour que ces trous fuſſent une réparation locative, il faudroit qu'il fût évident que ces trous euſſent été faits par force; mais il eſt très-difficile de pouvoir le diſcerner; l'uſage n'eſt point d'attribuer ces réparations aux locataires, le moindre frottement étant capable de détruire & percer ces aires de plâtre.

Les trous des marches des eſcaliers, dont les deſſus ſont avec aire de plâtre, ne ſont point à la charge des locataires, par les raiſons qui viennent d'être dites; mais aux marches carrelées entre les bois, ſi c'eſt un principal locataire qui tienne la maiſon, l'entretien du carreau de ces marches eſt une réparation locative, lorſqu'il y a des carreaux hors de place ou caſſés. S'il n'y a point de principal locataire, & que ce ſoient différens locataires qui tiennent les lieux qu'ils occupent immédiatement du propriétaire, ces réparations ſont à la charge du propriétaire, n'en pouvant charger plutôt un locataire que l'autre, à moins que le propriétaire n'ait eu ſoin, dans ſes baux particuliers, de charger chacun de ſes locataires de l'étage d'eſcalier qui a rapport à ſon appartement. Il en eſt de même des dépendances des eſcaliers, comme des vitres des croiſées qui les éclairent, les rampes, les écuyers poſés le long des murs, les rampes de fer, les vaſes de cuivre, les lanternes, le carreau des palliers & les marches de pierre des grands eſcaliers, leſquels ſont auſſi à la charge du locataire, lorſqu'il y en a un principal, & qu'il eſt manifeſte qu'elles ont été caſſées par quelque fardeau qu'on a laiſſé tomber deſſus, ou autre effort, & que cela n'eſt point arrivé par le taſſement ou le fléchiſſement des murs qui portent ces marches.

Le carreau, ſoit de marbre, ſoit de pierre, ou grand ou petit, de terre cuite, lorſqu'il y a des carreaux de manque ou caſſés, ils doivent être remis aux dépens du locataire; mais ſi le carreau eſt uſé par vétuſté ou par mauvaiſe qualité, ou que l'humidité les ait fait pourrir ou feuilleter, ce qui arrive dans les bas étages, pour lors le locataire n'en eſt point tenu. Dans les pieces carrelées de carreaux blancs & noirs, il y a des plate-bandes de pierre

au pourtour des murs, leſquelles ſont partie du carreau; & lorſqu'elles ſont caſſées par la faute du locataire, il doit les rétablir; mais il faut examiner ſi les caſſures de ces pierres n'ont point été faites, ſoit par les charges de plâtre qu'on a miſes deſſus, en enduiſant les murs contre leſquels elles ſont poſées, ou ſi elles n'ont point été occaſionnées par quelque lambris qu'on aura poſé deſſus à force, ou enfin par quelqu'autre effort.

Au parquet, lorſqu'il y a quelques panneaux ou battans caſſés ou enfoncés par violence, le locataire en eſt tenu, comme s'il a roulé quelque tiſon du feu ſur le parquet, le locataire eſt tenu du dommage.

Les pavés des grandes cours deſtinées à recevoir des équipages, des écuries & des remiſes, ne doivent point être à la charge des locataires, à moins qu'il n'y ait des pavés hors de place; mais lorſqu'ils ſont écraſés, caſſés & ébranlés, le locataire ne doit point en être tenu: le pavé de ces lieux doit ſupporter des équiqages, des charriots, des charettes, & toutes choſes d'une grande peſanteur: ſi le paveur qui a pavé ces lieux a employé du pavé tendre & mince, & qu'il ait épargné le ciment, il ne ſeroit pas juſte que le locataire fût reſponſable des faits de ce paveur qu'il n'a pas mis en ouvrage. De même, dans les écuries, l'on ſait que les chevaux battent des pieds, ainſi il faut que le pavé qu'on emploie dans ces lieux ſoit en état de ſoutenir ces chocs; le locataire n'en peut être tenu, ainſi qu'il a été dit des grandes cours. A l'égard des petites cours où il n'y peut entrer ni charettes, ni carroſſes, des cuiſines, des offices & autres lieux deſtinés à ne point recevoir de grandes charges, lorſqu'il y a des pavés ôtés ou caſſés, le locataire en eſt tenu; mais non pas lorſqu'ils ſont ébranlés, le locataire n'en pouvant répondre dans les cours, parce qu'elles ſont expoſées aux intempéries de l'air, & qu'il arrive ſouvent que c'eſt une gouttiere ou les égouts des combles qui cauſent ces dégradations. Le locataire ne doit pas répondre non plus de l'ébranlement du pavé des cuiſines & offices; ces lieux ſont expoſés à un lavage continuel d'eau qui altere le ciment & dégrade le pavé: c'eſt l'uſage ordinaire que l'on fait de ces lieux; il n'y a rien de forcé; ainſi le locataire n'en peut être tenu.

Le lavage des vitres eſt une réparation locative: on donne au locataire les vitres nettes lorſqu'il entre dans une

maiſon, il eſt juſte qu'il les rende de même en ſortant. Les vitres caſſées, fêlées, avec plombs & boudines, ſont à remettre par le locataire, à moins qu'il n'ait été ſtipulé dans l'état des lieux, qu'il y avoit un tel nombre de plombs & tant de boudines dans telles croiſées; ſinon il faut que le locataire rende toutes les vitres ſaines & entieres, ſans boudines & ſans plombs, étant préſumé les avoir reçues de même. Les verges de fer qui retiennent les panneaux de verres en plomb lorſqu'elles manquent ou qu'elles ſont caſſées, ſont à remettre par le locataire, à moins qu'on ne reconnût que des pailles avoient fait caſſer ces verges de fer. Les pieces de verre des panneaux en plomb, ſont comme les carreaux de verre : il n'y a que lorſqu'il s'agit de remettre ces panneaux en plombs neufs, le plomb eſt du fait du propriétaire, ſi ces plombs ne valent rien par vétuſté; & le locataire n'eſt tenu que des pieces qui manquent: mais ſi ces plombs étoient ruinés par quelque effet forcé, le locataire en ſeroit tenu.

Les croiſées, les volets, les contrevents, les portes, leurs chambranles & embraſemens, les fermetures des boutiques & autres fermetures, les lambris d'appui, les lambris à hauteur de plancher, les cloiſons & toutes les menuiſeries dépendantes d'une maiſon, ſont à la charge du locataire, s'il y en a de manque ou caſſées par violence ou par négligence du locataire, ou ſi le locataire les a endommagées en les changeant de place ou en les faiſant ferrer dans les greniers ou garde-meubles, pour les faire repoſer en quittant la maiſon; mais ſi toutes ces choſes ſont uſées de vétuſté, le locataire n'en eſt point tenu. Si un locataire a fait percer dans une porte un trou de chatiere, le propriétaire eſt en droit de faire remettre une planche entiere à cette porte, aux dépens du locataire : il en eſt de même ſi un locataire a fait placer une ſeconde ſerrure à une porte, & qu'à ce ſujet il ait été fait des entailles pour la mettre en place, quand ce ne ſeroit qu'un trou pour paſſer la clef, le propriétaire peut exiger que l'on remette une planche neuve à la place de celle qui a été percée.

Le deſſus des portes & autres tableaux avec leurs bordures & autres ornemens, ſont à la charge du locataire, s'il y en avoit quelques-uns qui vinſſent à être crevés pendant ſon occupation; & ſi ces tableaux étoient tellement endommagés qu'ils ne puſſent être raccommodés, le lo-

cataire ſeroit tenu de rembourſer le propriétaire ſuivant l'eſtimation : il en ſeroit de même des ornemens de ſculpture, ſi aucuns avoient été caſſés par violence.

Les deſſus de cheminées & trumeaux de glaces, ſi les glaces viennent à être caſſées, elles ſont à la charge des locataires : ils ſont tenus d'en faire remettre de neuves, ſemblables à celles qui ſont caſſées, c'eſt-à-dire, de la même qualité, volume & perfection ; & les morceaux reſtent aux locataires. Si cependant il étoit prouvé que ces glaces euſſent été caſſées par l'effet des bois des parquets, en ſe déjettant, ou par quelque taſſement ou gonflement des plâtres, dans ce cas ces glaces ſeroient pour le compte du propriétaire.

Les chambranles & tablettes de menuiſerie, s'ils étoient endommagés par le feu, le locataire ſeroit tenu du rétabliſſement ou de la fourniture entiere, s'ils étoient entiérement brûlés.

Les chambranles des cheminées de marbre avec leurs foyers, tablettes, revêtiſſement & attique, ainſi que ceux de pierres de liais, ſont à la charge du locataire, s'ils ſont caſſés par violence ou par la trop grande activité du feu. Il n'eſt pas aiſé de juger ſainement là-deſſus ; un taſſement & l'effort des plâtres peuvent produire cet effet. D'ailleurs, fort ſouvent les marbriers vendent des chambranles pour ſains & entiers, qui ſont tranchés par des fils qu'ils ont ſoin de boucher avec du maſtic mêlé de poudre de marbre ; enſorte que les connoiſſeurs y ſont même trompés quelquefois : ainſi ces réparations demandent à être ſoigneuſement examinées, vu qu'elles ſont d'une grande dépenſe.

Les tables de marbre, ſi aucunes ſont dépendantes de la maiſon, les buffets, les coquilles & cuvettes de marbre ſont à la charge du locataire, ſi elles ſont écornées ou caſſées par violence : mais il faut faire les mêmes attentions qui ont été expliquées ci-deſſus au ſujet des chambranles de marbre.

Les tringles de fer des croiſées qui portent des rideaux avec les poulies & doubles poulies, ainſi que les croiſſans pour tenir les rideaux ouverts, ſoit des fenêtres, ſoit des portieres, lorſqu'elles ſont de manque ou caſſées forcément, elles ſont à la charge du locataire.

Les balcons & les grilles de fer à barreaux ou autrement, ſont à la charge du locataire, s'il y manque quel-

que enroulement ou barreau, ou qu'ils aient été caſſés avec effort : les treillis de fil de fer ou de laiton, ſont auſſi à la charge du locataire, s'ils ſont crevés ou rompus par violence, & non de vétuſté.

Toutes les ſerrures des portes, croiſées, armoires dépendantes de la maiſon, & autres fermetures, ſont à la charge du locataire lorſqu'elles manquent ou qu'elles ſont caſſées avec violence. Il y a une difficulté ſur l'entretien des ſerrures : quelques-uns prétendent que les locataires en doivent être chargés lorſqu'on les leur a données en bon état, étant très-facile de forcer la garniture d'une ſerrure, pour peu que l'on manque d'attention en ouvrant une porte, & que ce ſeroit une grande charge pour un propriétaire, s'il étoit obligé de faire raccommoder les ſerrures toutes les fois que les locataires les gâteroient : les autres oppoſent que les garnitures des ſerrures ne ſont point aſſez ſolides pour réſiſter au frottement continuel des clefs ; que la pouſſiere qui entre dans une ſerrure, ſe joignant avec l'huile dont l'on a accoutumé de frotter les pieces du dedans d'une ſerrure, forme une eſpece de cambouis qui oblige la clef de faire effort pour pouvoir ouvrir & fermer cette ſerrure ; qu'ainſi les ſerrures ſont gâtées ſans qu'il y ait de la faute du locataire. Ces raiſons ne ſont pas ſans fondement : cependant pour éviter les abus que la malice & la mauvaiſe volonté d'un locataire pourroient commetre, ſuivant moi, il convient que le locataire ſoit chargé de cet entretien.

Dans les écuries, les trous dans la maçonnerie des mangeoires, ſont de l'entretien du locataire ; & lorſque le devant d'une mangeoire eſt rongé par les chevaux, le propriétaire eſt en droit d'exiger du locataire de faire remettre un devant neuf à cette mangeoire, étant un effet du défaut des chevaux qui ont été mis dans cette écurie. Si cependant le propriétaire avoit pris la précaution de faire clouer de la tôle ſur le bord de cette mangeoire, cela auroit prévenu le dommage arrivé à cette mangeoire : c'eſt au locataire à le demander avant d'occuper les lieux. Les rateliers avec leurs roulons, lorſqu'ils ſont caſſés & non pourris de vétuſté, ſont des réparations locatives ; il en eſt de même des piliers & des barres pour la ſéparation des chevaux.

Le ramonnage des cheminées eſt une réparation loca-

cative : les locataires ſont tenus de les faire ramonner aſſez ſouvent pour que le feu ne puiſſe prendre aux cheminées par la grande quantité de ſuie qui ſe ſeroit amaſſée dans les tuyaux : & ſi le feu avoit pris dans une cheminée aſſez fortement pour en faire crever le tuyau, le locataire ſeroit tenu du rétabliſſement & réfection de ce tuyau, pourvu qu'il ne ſe trouvât dans icelui aucuns bois qui euſſent pu être la cauſe de l'incendie.

M. Deſgodets charge auſſi les locataires de l'entretien en entier des potagers des cuiſines, & de leurs réchauds, des fours & fourneaux ; cela n'eſt point d'uſage : dans les fourneaux potagers, le propriétaire eſt tenu des murs, voûtes & planchers, & le locataire eſt tenu de l'entretien du carreau ſur les planchers qui recoivent les cendres des réchauds, du carreau ſur le deſſus des fourneaux, des ſcellemens des réchauds, & de la fourniture des réchauds potagers lorſqu'il y en a de caſſés, & des grilles lorſqu'elles ſont brûlées : il en eſt de même des autres fourneaux, tels que ſont ceux qui ſervent aux lavoirs ; quant aux paillaſſes des cuiſines, le locataire n'eſt tenu que du carreau de deſſus.

Aux fours, l'uſage eſt que le propriétaire entretient les murs, la voûte du deſſous du four, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée du four ; & le locataire n'eſt tenu que de l'aire du four : ſoit qu'il ſoit de terre, ſoit qu'il ſoit de carreaux de terre cuite, & de la chapelle du four, qui eſt la voûte de brique ou tuileaux qui couvre les fours, laquelle voûte reçoit l'impreſſion du feu plus ou moins, ſuivant l'uſage que l'on fait du four.

Les pierres à laver la vaiſſelle, lorſqu'elles ſont caſſées ou écornées par violence pendant l'occupation d'une maiſon, elles ſont à l'entretien du locataire ; mais s'il ſe trouvoit quelque fil dans la pierre qui eût produit cet effet, cette réparation ne regarderoit plus le locataire. S'il y avoit un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir avec petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement de ce tuyau, & que cette grille fût enfoncée ou rompue, le locataire ſeroit tenu de ſon rétabliſſement, parce que cela ne ſeroit arrivé que par la charge qu'il auroit miſe deſſus. Il y a des experts qui, lorſqu'un tuyau de plomb eſt joint avec une pierre à laver, par un collet de maſtic, chargent le locataire de l'entretien de ce collet, vu qu'il eſt fondu ſouvent par la trop

grande chaleur de l'eau dont on ſe ſert pour laver la vaiſſelle : mais c'eſt mal-à-propos, ſuivant moi, que l'on met cette réparation à la charge du locataire, parce que cette jonction de tuyau de plomb avec une pierre à laver, ſe peut faire autrement & d'une maniere bien plus ſolide, qui eſt de ſouder ce tuyau en plomb même : le locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une choſe que le propriétaire n'a point fait faire avec ſolidité, pour éviter la dépenſe.

Il eſt d'uſage dans les cours & ſous les remiſes, que les barrieres de charpente qui ſeroient caſſées par le choc des roues des voitures du locataire, ou de ceux qui entreroient chez lui, ſoient rétablies aux dépens du locataire : il en eſt de même des auges de pierre pour abreuver les chevaux ; quelques-uns même y ajoutent les bornes qui ſont caſſées par violence, vu que cela arrive ſouvent par le peu de dextérité des cochers ; mais je trouve que cet uſage ſouffre difficulté : les barrieres ne ſont placées dans les cours & dans les remiſes, que pour conſerver les murs de la maiſon, ainſi que les bornes ; un locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une choſe qui lui eſt inutile, & que le propriétaire ne fait que pour ſa convenance & pour l'utilité de ſa maiſon. Quant aux auges de pierre, on peut les contregarder avec du fer, de maniere qu'elles ne puiſſent être endommagées par les voitures, par conſéquent le locataire ne doit point être chargé de ces entretiens.

Les poulies des puits & des greniers, leurs chappes, ainſi que les mains de fer de puits, ſont des réparations locatives ; ce ſont pour ainſi dire des meubles que les propriétaires des maiſons mettent pour l'uſage de leurs locataires, il eſt juſte que ces locataires les entretiennent.

Aux pompes que l'on eſt en uſage de mettre dans les maiſons au-lieu de puits, le piſton, la tringle de fer qui le fait mouvoir, & le balancier, ſont à la charge du locataire ; ſuivant moi, le plus ou moins d'uſage de cette pompe contribuant au dépériſſement de ces choſes ; d'ailleurs, cela évite aux locataires des cordes & beaucoup de peines.

Les tuyaux de deſcente de plomb ne ſont point à la charge du locataire, ſoit qu'ils viennent à ſe fendre par la gelée, ou qu'ils viennent à crever. 1. Si ces tuyaux

11. C'eſt pourquoi les locataires, & particuliérement le principal qui tient le bail, ont un

de treillage, le propriétaire ſeroit cenſé n'avoir pas pris les précautions néceſſaires pour la ſolidité requiſe à ces portiques. Les échalats de manque ſont à la charge du locataire, à moins que le reſte du treillage ne faſſe connoître que ces échalats manquent par vétuſté.

Dans les baſſins ou jets d'eau, les locataires ne ſont tenus que de l'entretien des conduits de fer, de plomb, ou de grès, dans le cas où ils n'ont pas eu ſoin d'ôter l'eau de ces conduits pendant l'hiver, & que la gelée a fait crever ces tuyaux : à l'égard des robinets, le locataire eſt tenu de les entretenir. Si les réſervoirs avoient à être endommagés, faute par le locataire de les avoir fait décharger dans le temps de gelée, le locataire en ſeroit tenu. Si les eaux de ces réſervoirs venoient des eaux publiques de la ville, la conduite qui porteroit ces eaux dans le réſervoir, ne ſeroit point à la charge du locataire, quand bien même elle viendroit à ſe fendre par la gelée, parce que le locataire n'eſt point le maître de retirer l'eau de cette grande conduite quand il le juge à propos : cela dépend du fontainier de la ville.

Les vaſes de faïence dans un jardin, s'ils appartiennent au propriétaire, ſont à la charge du locataire, ainſi que ceux de fonte, de fer, & les caiſſes de bois. Les vaſes de terre cuite & ceux de marbre ou pierre, n'y ſont point, à moins qu'il ne fût manifeſte qu'ils ont été caſſés par violence, parce que l'intempérie de l'air ſuffit pour détruire ces vaſes de marbre, de pierre ou de terre cuite. Il en eſt de même des figures de marbre, de pierre, de terre cuite ou de plâtre.

Les bancs de bois peints, pour l'uſage des jardins, ſont à la charge du locataire pour leur valeur, lors de la location ; mais les bancs de pierre n'y ſont point, à moins qu'il ne ſoit évident qu'ils ont été caſſés par violence, pouvant ſe caſſer par leur propre poids, ou par l'intempérie des ſaiſons.

Les plombs, fers, ou autres appartenances d'une maiſon, venant à être volés, doivent être rétablis aux dépens du locataire, ſa négligence pouvant en être la cauſe & avoir occaſionné ces pertes, à moins qu'il n'apparût du contraire.

grand intérêt à examiner, lorſqu'ils prennent les maiſons, les fermes & autres héritages à loyer, ſi toutes ces ſortes de réparations, qui ſont réputées être des réparations locatives, ſont en bon état; & lorſquelles ne ſont point en bon état, ils peuvent obliger le propriétaire de les y mettre, d'autant plus que dans le fait ordinaire des baux des maiſons, fermes & autres lieux, il eſt marqué que le preneur reconnoît que le tout eſt en bon état de réparations locatives, & qu'il s'oblige à les rendre en bon état à la fin de ſon bail: & quand même cette clauſe ne ſeroit pas dans le bail, elle y ſeroit ſous-entendue, & le preneur ne ſeroit pas moins obligé de refaire toutes les réparations locatives, parce que c'eſt l'uſage ordinaire, à moins qu'il n'eût eu la précaution, en entrant dans la maiſon ou autre héritage, de faire faire un état des lieux ſigné de lui & du propriétaire, ou fait double entr'eux, qui juſtifiât du contraire.

12. De tout ce qui eſt marqué ci-deſſus être des réparations locatives, il faut entendre que le locataire n'eſt pas tenu de réparer les choſes meilleures qu'elles n'étoient, ni refaire à neuf celles qui ſont uſées, ſoit de vétuſté ou par l'uſage; mais ſeulement de repréſenter en place les mêmes qu'il a reçues en entier, bonnes ou mauvaiſes, ſans y avoir fait aucun changement (b).

(b) Il y a pluſieurs choſes dans une maiſon que le locataire peut faire refus d'entretenir, même après le bail fait & paſſé; mais il faut que le locataire faſſe ſa proteſtation en entrant dans cette maiſon, & plus régulièrement avant que d'y entrer: tels ſont dans les jardins les bancs de bois qui peuvent ſe tranſporter, les vaſes de faïence, de fonte ou de fer, les caiſſes de bois

13. Aux moulins à eau, tant ſur terre que ſur bateaux, les entretiens locatifs de leurs logemens ou édifices, ſont les mêmes que ceux expliqués ci-devant pour les maiſons ou autres héritages.

14. A l'égard des palis & vannes, & généralement tous les tournans & travaillans, meubles, cables, harnois & uſtenſiles, doivent être entretenus par le fermier-locataire; mais avant que d'entrer en jouiſſance, on fait un état & eſtimation de toutes ces choſes; & à la fin du bail, on fait encore une autre eſtimation. Si l'eſtimation de la fin eſt plus forte que la premiere, le propriétaire rembourſe le fermier du ſurplus; & au contraire, ſi la derniere eſtimation eſt plus foible que la premiere, c'eſt le fermier qui rembourſe le propriétaire (c).

pour les arbriſſeaux; dans les appartemens, les tringles des rideaux, les croiſſans pour tenir les rideaux des portieres ouvertes, les tables de marbre & les trumeaux de glace qui ne ſont point attachés pour perpétuelle demeure, les armoires non ſcellées, les doubles portes d'étoffe, les paillaſſons ou ſtors de croiſées, les tableaux ou deſſus de portes non arrêtés dans la menuiſerie de la maiſon: dans les eſcaliers, telles ſont les lanternes; dans les cuiſines, les tablettes, les rateliers & tables de cuiſine; enfin toutes les choſes qui peuvent aiſément être tranſportées, & qui ſont meubles.

(c) Les palis des moulins à eau ſont des files de petits pieux battus, derriere leſquels ſont des planches formant des eſpeces de coffres qu'on remplit de pierres pour ſerrer & retenir le canal de l'eau, & lui donner un cours plus rapide ſur la roue du moulin: ces palis ſont entretenus par le locataire.

La vanne eſt une eſpece de porte de bois qui ſe leve & qui ſe baiſſe pour ménager le cours de l'eau ſur les aîles de la roue du moulin, & les empêcher de caſſer, lorſque le courant eſt trop rapide: les vannes ſont entretenues par le locataire.

Les tournans & travaillans, à l'entretien deſquels le

bâtis de charpente qui eſt auſſi au nombre des travaillans du moulin, lequel ſert à hauſſer ou baiſſer la roue du moulin, ſuivant la diminution ou l'augmentation des eaux de la riviere ſur laquelle eſt le moulin.

Ce bâtis de charpente eſt compoſé d'une reille de la lottoire, garnie de ſes boulons, rondelles & clavettes de fer, de ſes bras, planches, liernes, ſuſpotreaux; chevilles de reilles, écharpe, & de ſa poulie.

D'une reille de gros bout d'amont-l'eau, garnie de ſa clef, boulons, clous à hune, ſon ſuſpotreau à chevilles de reilles.

D'une reille du menu bout d'amont-l'eau garnie de ſes boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, clef par bas, ſuſpotreau par haut, & chevilles de reilles.

D'une reille du gros bout d'avalleau, garnie de fer, boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, ſuſpotreau & chevilles de reilles.

D'une reille de menu bout d'avalleau, garnie comme ci-deſſus.

De deux pars, de trois arbalêtriers du gros bout, de trois arbalêtriers du menu bout, de godivelles du gros bout, de godivelles du menu bout, chevrecier du gros bout, & chevrecier du menu bout; c'eſt le gros bout de l'arbre giſſant qui diſtingue ces pieces de bois.

Si quelques-unes des choſes expliquées ci-deſſus venoient à être endommagées, ſoit par les glaces ou par quelque piece de bois échappée, ou quelque bateau lâché, le locataire eſt garant du dommage; c'eſt à lui à prendre les précautions néceſſaires pour prévenir ces accidens, ou demander à ſon propriétaire des pieux de garde.

Les uſtenſiles des moulins à eau, ſont les cables à reprendre l'hériſſon, les verins, les pinces de fer, le treuil garni de ſes bras ou moulinet, le cable à lever la meule, les vingtaines ſur le tambour & pour la lottoire, les eſcaliers pour monter à la trémie, les treuils ſervant à ſuſpendre le moulin, des corbeilles à engrener, un crible de fil de fer, une banne de treillis, les marteaux à rabiller, marteau à pannes, maſſes, ciſeaux & petite échelle à monter la farine, ces uſtenſiles varient & ſont fournis par les propriétaires des moulins, & entrent dans la priſée; les locataires ſont chargés de leur entretien.

Outre les entretiens ci-deſſus, les meûniers en ont

15. Il eſt de la prudence & de la juſtice des experts-priſeurs qui font les eſtimations, de les faire dans une même proportion de prix des choſes; car par la différence du temps, il peut arriver qu'une même choſe, ſans y avoir rien changé, vaut plus dans une année que dans une autre, & il n'y auroit pas de juſtice qu'une choſe qui n'auroit point augmenté ni diminué en bonté, fût plus ou moins eſtimée à la fin qu'au commencement.

16. Aux moulins ſur bateaux, ſi pendant les grandes eaux ou glaces ou par la ſurcharge, rupture de cables, frottemens ou rencontres d'autres bateaux, ou autres choſes ſemblables, les bateaux & corps des moulins ſont endommagés ou ſubmergés, c'eſt au meûnier ou fermier à faire les réparations en entier de tout ce qui concerne les moulins, bateaux & édifices cauſés par accidens (d).

encore ſouvent d'autres, ſuivant les différentes circonſtances des lieux; mais il faut que le bail en faſſe mention: comme des bouchis qui ſe font pour retenir l'eau & la porter en plus grande quantité ſur le moulin; comme du coupement des herbes qui croîtroient dans l'eau & qui en retarderoient le cours & la vîteſſe; comme des gravouillemens & enlevemens des atteries. Les atteries ſont des amas de ſable qui ſe font au-deſſus & au-deſſous des moulins, leſquels, ſi on ne les détruiſoit point, empêcheroient le cours de l'eau ou le retarderoient, de façon que l'eau n'auroit plus aſſez de force pour pouvoir faire tourner le moulin; & le locataire n'eſt point déchargé de ces choſes, quoiqu'il arrive de grandes eaux, ces accidens n'étant point imprévus dans les rivieres, & au contraire, étant pour ainſi dire périodiques.

(d) Outre les bateaux & corps de moulins à eau, lorſqu'ils périſſent par les glaces ou autres accidens, le locataire eſt encore tenu de l'entretien des tournans & travaillans, &

17. Aux

17. Aux moulins à vent, le fermier entretient généralement tous les tournans, travaillans, volans, cabeſtans, meubles, harnois & uſtenſiles dont on fait la priſée & eſtimation au commencement & à la fin, comme aux autres moulins (e).

18. Si un moulin à vent vient à périr par les grands vents, faute par le fermier du moulin de l'avoir tourné au vent pendant les grands vents, le fermier en eſt reſponſable.

19. Aux preſſoirs à vin ou à cidre, le fermier entretient les couperets, ſebilles & légers uſtenſiles, les autres entretiens dépendant des clauſes du bail.

20. Il n'y a aucun entretien locatif à faire aux étangs, à moins qu'il n'y ait des clauſes particulieres dans le bail.

21. Aux terres labourables, le fermier les doit rendre en bon état, s'il n'y a au bail clauſe au

uſtenſiles, ainſi que dans les moulins à eau ſur maſſe; deſquels il ſe fait une priſée au commencement & à la fin du bail, comme dans ceux ci-deſſus.

(e) Dans les moulins à vent, les meûniers ſont ordinairement chargés de l'entretien des toiles, des volans de dehors, des volans de dedans, de l'arbre tournant, du marbre, du frein, du rouet, des trois paliers; ſavoir, du palier du gros fer, du palier du petit collet, & du palier du hurtoir, du gros fer, de la lanterne, du cable, des quatre pieces d'archure, des quatre marteaux à habiller les meubles, d'une pince ou queue de fer, corbeilles, boiſſeau, picotin & échelles, de la nille de fer, du moulinet ou engin à monter le bled, de la meule courante, de la meule giſſante, du cerceau de fer, du petit fer, de la tempure, du palier du petit fer, de la rouette, boîte & boîtillon, du babillard & de la petite huche, de la grande huche, du blutteau, d'une armoire de la queue & brouette, de la garoine ou la grouanne, des garouans, de la rouette, des crocs, des pieux & du tableau pour l'eſcalier.

les uns ſont plus chargés de faire que les autres, il eſt à propos de commencer par les uſufruitiers, obligés ſeulement aux réparations viageres, & marquer en ce cas ce qui eſt du fait de l'uſufruitier, & ce dont le propriétaire eſt tenu. De ce genre, ſont les veuves douairieres qui ont leur douaire coutumier ſur les biens de défunts leurs maris, dont les héritiers du mari, ou leurs ayans cauſe, ſont les propriétaires des héritages; ce qui eſt décidé par l'article 262 de la coutume, qui a pour titre: *La femme qui prend le douaire, &c.*

ARTICLE 262.

De quelles réparations la douairiere eſt tenue.

LA femme qui prend le douaire coutumier, eſt tenue entretenir les héritages de réparations viageres, qui ſont toutes réparations d'entretenemens, hors les quatre gros murs, poutres & entieres couvertures & voûtes.

Explication.

1. Quoique cet article de la coutume ne parle que des réparations viageres des héritages dont la douairiere jouit en vertu de ſon douaire coutumier, qui ſont les charges les plus ordinaires, il ne l'exempte pas des autres charges dont elle eſt tenue, qui ſeront expliquées par la ſuite (a).

(a) Il y a de deux ſortes de douaire; le coutumier &

pas reçue, ni ſes héritiers, de dire que les héritages n'étoient pas en bon état (b).

3. La douairiere ne peut prétendre aucune amélioration ni augmention aux héritages dont elle eſt uſufruitiere; ainſi elle n'eſt pas tenue de les rendre autrement qu'ils n'étoient lorſqu'elle eſt entrée en jouiſſance; mais elle ne peut répéter contre les héritiers du mari, les améliorations, ajuſtemens & augmentations qu'elle y a faits pendant ſa jouiſſance (c).

4. Lorſqu'en l'article 262 de la coutume il y eſt dit, que la femme qui prend le douaire coutumier, eſt tenue entretenir les héritages de réparations viageres, qui ſont toutes réparations d'entretenement, hors les quatre gros murs, poutres & entieres couvertures & voûtes, il eſt clair que les quatre gros murs, & ce qui ſuit,

[b] La douairiere eſt en droit d'exiger des héritiers de ſon mari de faire faire toutes les réparations néceſſaires, tant groſſes que celles de ſon entretenement, lors du décès de ſon mari, dans les héritages ſujets à ſon douaire. Mais s'il ſe trouve des choſes de l'entretien deſquelles elle ſera chargée dans la ſuite, qui ne ſoient pas encore en tel état qu'elle en puiſſe demander le rétabliſſement, elle doit en faire conſtater l'état par les experts, afin qu'on ne demande pas ces choſes meilleures qu'elles n'étoient lorſqu'elle a commencé à entrer en jouiſſance.

(c) Il ne ſeroit pas juſte que la douairiere pût répéter contre les héritiers de ſon mari, les améliorations, ajuſtemens ou augmentations qu'elle auroit fait faire pendant ſa jouiſſance: elle ne les auroit fait faire que pour ſa commodité ou pour ſon utilité; par conſéquent elle ne les peut répéter. Il en eſt de ces améliorations comme de celles qu'un locataire feroit en une maiſon pour la rendre plus habitable & plus commode: ſi cette maiſon avoit été en cet état lors de la location, elle auroit été louée davantage; par conſéquent le propriétaire ne doit point rembourſer ces augmentations à ſon locataire.

ſont réputés groſſes réparations, que les héritiers du mari, propriétaires de l'héritage, ſont tenus d'entretenir; enſorte que les héritages dont la douairiere jouit de l'uſufruit, n'en ſouffrent aucun dommage (d).

5. Par les quatre gros-murs, l'on entend tous les murs mitoyens, les murs de face, les murs de refend, les murs de clôture, & tous les autres murs des édifices, tant en élevation qu'en fondation, les jambes de pierres de taille, les pans de bois & cloiſons de charpente & maçonnerie, tant celles qui regnent de fond en comble, que celles qui ſéparent les appartements & qui portent les planchers, lorſqu'elles ſont de poteaux aſſemblés à tenons & à mortoiſes par le haut & par le bas dans des ſablieres, leſquelles ſont ſtables & fermes à maintenir l'édifice : toutes leſquelles ſont groſſes réparations dont les propriétaires ſont tenus, lorſqu'il les faut refaire en entier, ou en partie, dans toute leur épaiſſeur (e).

(d) Les héritiers du mari doivent entretenir les quatre gros murs & le reſte, de maniere que les héritages dont la douairiere a l'uſufruit, n'en ſouffrent aucun dommage: par exemple, ſi un gros mur d'une maiſon étoit tellement déverſé, quoiqu'il pût durer encore quelque temps, qu'il ne ſe trouvât point de locataire qui voulût habiter cette maiſon par la crainte du péril & de l'incommodité prochaine de la reconſtruction de ce mur, les héritiers du mari ſeroient tenus de faire reconſtruire ce mur, pour faire ceſſer le dommage qu'en ſouffriroit la douairiere.

[e] L'uſage a ajouté aux groſſes réparations citées dans cet article de la coutume, celles que M. Deſgodets a rapportées dans cet article 5 de ſon commentaire. Tous les experts, dans leurs procès-verbaux, les mettent au nombre des groſſes réparations, ce qui ſemble contraire à l'eſprit de la coutume; on ne peut entendre par les quatre gros murs, que les deux murs des pignons ou

6. Lorſqu'il n'y a que des breches faites au mur par les paſſans ou par ceux qui occupent les lieux, des renformis, enduits ou ravallemens à faire au mur, les chaperons des murs de clôture, la maçonnerie des pans de bois lorſque la charpente ſubſiſte, même s'il n'y avoit que quelques poteaux ou ſablieres à remettre à la place de ceux qui ſeroient pourris ou caſſés, ce ſeroit des réparations d'entretien que la douairiere uſufruitiere ſeroit tenue de faire faire (f).

mitoyens, & les deux murs de face. Il y avoit des murs, des cloiſons de refend dans les maiſons lors de la rédaction de la coutume, auſſi-bien qu'à préſent; enſorte qu'il ſembleroit que la coutume n'auroit voulu mettre à la charge des propriétaires que la cage de la maiſon, les caves & la couverture entiere, & laiſſer toute la diſtribution intérieure à la charge de la douairiere; mais ce qui fait préjuger que l'intention de la coutume n'a point été telle, eſt que la coutume a mis au nombre des groſſes réparations les voûtes & les poutres, les voûtes formant différentes caves & portant ſur des murs de refend; de même les poutres portant non-ſeulement ſur les murs mitoyens, mais auſſi ſur les murs & cloiſons de refend; ce qui rend la condition des propriétaires bien dure, parce qu'il peut arriver, pendant l'uſufruit d'un héritage, des réparations conſidérables dont ils ſont obligés de faire les frais, & dont ils ne tirent aucuns émolumens.

(f) Je ne penſe pas que les réparations ci-deſſus ſoient à la charge de la douairiere, à l'exception des breches qui ſeroient faites par violence, & des enduits, renformis & recouvremens de plâtre ſur les cloiſons de refend, parce que ces choſes peuvent être dégradées par l'uſage que l'on fait des lieux: mais à l'égard des autres réparations citées en cet article, ſi le propriétaire eſt tenu de l'entretien des murs & cloiſons de refend, & des murs de clôture, comme il eſt tenu des quatre gros murs, il doit être auſſi tenu de ces réparations, la coutume ne faiſant point de diſtinction du tout ou des parties, à moins que quelques-unes de ces réparations n'euſſent été occa-

nerie, aires, carreaux, ou parquet & plafonds deſdits planchers, ſont réputés réparations viageres, qui doivent être réparées par la douairiere uſufruitiere (h),

9. A l'égard de ce qui eſt dit, que le propriétaire eſt tenu de l'entiere couverture, on doit entendre que c'eſt lorſque dans un ou pluſieurs corps de combles ſéparés, la totalité ou la plus grande partie de l'ardoiſe ou de la tuile, eſt hors d'état de pouvoir ſervir par vétuſté ou mauvaiſe qualité : en ce cas la réfection de la cou-

(h) Beaucoup d'experts penſent que la coutume, en diſant que les poutres ſont à la charge du propriétaire, a voulu y comprendre les planchers en entier, n'y ayant pas plus de raiſons pour que le propriétaire ſoit déchargé des ſolives plutôt que des poutres, les poutres faiſant la partie principale des planchers : d'ailleurs, ſi la coutume a entendu ne charger le propriétaire que d'une partie des planchers qui ſont ſous les poutres, quelle partie le propriétaire ſupportera-t-il dans les planchers qui n'ont point de poutres & qui ne ſont compoſés que de ſolives de brin ? Telles ſont les raiſons qui engagent les experts à comprendre les planchers dans les réparations qui regardent le propriétaire. Il y a plus, les planchers portés par des poutres ne périſſent que par les poutres, & rarement par les ſolives. Malgré ces raiſons, j'eſtime qu'aux termes de la coutume, on ne peut pas charger le propriétaire des ſolives ou des travées des planchers ; que la coutume a regardé les poutres comme faiſant l'office des murs pour ſupporter les planchers, & que le propriétaire n'eſt tenu du rétabliſſement des planchers, que lorſque le tort qui y eſt arrivé provient du mauvais état des poutres & des murs ; mais que ſi des ſolives étoient pourries, lorſqu'il viendroit à caſſer une poutre, le dépériſſement de la poutre n'obligeroit pas le propriétaire au remplacement des ſolives ; & que lorſqu'il n'y a point de poutre dans un plancher, il n'y a point de doute que la douairiere en eſt entiérement tenue.

verture d'un comble en entier eſt du fait du propriétaire, qui doit rétablir auſſi tous les plombs & goutieres de bois néceſſaires pour cette entiere réparation de chaque corps de comble.

10. La douairiere uſufruitiere doit être tenue de faire tous les autres entretiens de couverture, comme ſont les recherches, remanié à bout, en entier, quand même il y faudroit mettre des tuiles neuves, les dégats des orages, grêle & vents impétueux, chûte de cheminée, & incendie, même cauſée par le feu du ciel (i).

11. La douairiere uſufruitiere doit pareillement entretenir tous les plombs des faîtages, noues, gouttieres, chênaux, godets, tuyaux de deſcente, cuvettes, terraſſes, & généralement

(i) La douairiere uſufruitiere eſt tenue de l'entretien de la couverture, des recherches, du rétabliſſement des plâtres, des changemens de gouttieres, ſoit en plomb, ſoit en bois, du changement des autres plombs, comme faîtes, noues, arrêtiers, &c. & des parties de remanié à bout; mais ſi la couverture d'un comble étoit en tel état qu'il fût néceſſaire de la remanier totalement, je penſe que ce remanié à bout eſt du fait du propriétaire, étant une couverture entiere quant à la façon, mais non quant à la fourniture. Si le propriétaire n'étoit point tenu de cette réparation, il n'auroit jamais aucune réparation à faire à la couverture, parce qu'il ne peut arriver qu'une couverture, ſoit d'ardoiſe, ſoit de tuile, en quelque mauvais état qu'elle ſoit, il ne peut point arriver, dis-je, qu'on n'en puiſſe rien employer : ainſi le propriétaire ne ſeroit jamais tenu de la couverture, & il ſeroit inutile que la coutume en eût diſpoſé. De même, ſi les orages, vents, grêle & autres accidens avoient tellement endommagé la couverture d'un comble, qu'il fût néceſſaire de la remanier à bout entiérement, ce ſeroit au propriétaire à faire cette réparation; mais s'il n'y avoit que quelques parties de comble à réparer, ce ſeroit à la douairiere à faire ce rétabliſſement.

tous les plombs des édifices, même au cas qu'il les fallût refondre ou en remettre de neufs, comme auſſi les gouttieres de bois, & rétablir ce qu'il ſeroit néceſſaire à ce ſujet (k).

12. C'eſt aux propriétaires à entretenir & réparer la charpente des faîtes & pannes des combles ſeulement, & les réparations néceſſaires à ce ſujet, excepté dans le cas où la réparation de cette charpente ſeroit cauſée par la faute de l'entretien de la couverture & des plombs dont la douairiere eſt tenue; & c'eſt à la douairiere uſufruitiere à entretenir & faire réparer la charpente des chevrons & lucarnes (l).

[k] Si une terraſſe étoit couverte en plomb, & qu'il n'y eût que quelques morceaux de plomb à remettre, ce ſeroit à la douairiere à faire rétablir cette terraſſe; mais s'il s'agiſſoit d'enlever tous les plombs & d'en remettre d'autres, ou de les faire refondre, ce ſeroit au propriétaire à faire cette réparation, cette terraſſe ſervant de couverture à l'édifice ſur lequel elle eſt poſée.

[l] Je ne ſais point ſur quel fondement M. Deſgodets a penſé que le propriétaire fût ſeulement chargé de réparer les faîtages & pannes de la charpente des combles; il faut qu'il ait regardé les faîtages & pannes comme les poutres des combles : il devroit au moins y avoir ajouté tous les autres bois des combles qui ſervent à ſupporter ces faîtages & pannes, qui ſont les entraits, les poinçons, les arbalêtriers, liens, jambettes, taſſeaux & chantignoles, parce que de même que le propriétaire eſt obligé d'entretenir les murs qui ſoutiennent les poutres, de même auſſi le propriétaire doit entretenir tous les bois qui ſervent à porter les faîtages & pannes. Outre tous les bois cités, je penſe que les chevrons ſont auſſi à la charge du propriétaire; il ne peut y avoir de couverture ſans chevrons pour la porter. Le propriétaire, par la coutume, eſt chargé de la couverture entiere : donc il eſt chargé de ce qui eſt inſéparable, & ſans quoi elle ne pourroit être. Si ces bois venoient à périr par le défaut

13. Le propriétaire eſt tenu de faire refaire les voûtes en entier ou en partie, quand leur deſtruction ſera cauſée par vétuſté ou par la mauvaiſe conſtruction & mauvaiſe qualité des matériaux, ou par l'écartement, taſſement & ruine des murs qui les ſoutiennent.

14. Mais ſi ces murs ou ces voûtes ſont endommagés par novation, par quelques ſurcharges ou par des efforts trop violens d'un travail qui ſe feroit deſſus, comme d'y fendre du bois & frapper ſur des enclumes ou autres choſes ſemblables, ou que faute d'entretenir les pavés & les aires au-deſſus des voutes, les eaux y euſſent pénétré & cauſé leur ruine, ce ſeroit à la douairiere à en réparer entiérement le dommage, qui ne pourroit être imputé qu'à ſa négligence.

15. Lorſqu'il eſt fait de groſſes réparations dont les héritiers du mari & propriétaires des héritages ſont tenus, tout ce qui ſera néceſſaire de faire ou rétablir à ce ſujet, doit pareillement être réputé de même nature; comme quand on

d'entretien de la couverture, ce ſeroit à la douairiere uſufruitiere à les réparer.

Si une couverture de comble étoit ſujette à des réparations continuelles, parce que les chevrons ſeroient trop éloignés les uns des autres, ce qui ſeroit cauſe que cette couverture s'enfonceroit continuellement, le propriétaire ſeroit tenu de faire changer ſes chevrons, en les eſpaçant de quatre à la latte, & de faire rétablir la couverture; ou s'il en étoit refuſant, j'eſtime qu'il doit être tenu de l'entretien de cette couverture.

Les bois des lucarnes ſont auſſi à la charge du propriétaire; le devant tient lieu de mur de face, & les autres bois ſont le ſoutien de la couverture de ces lucarnes, laquelle couverture fait partie de la totalité de celle du comble, mettant à couvert les baies des lucarnes.

refait un mur contre lequel il y a des cheminées, les manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées, ainſi que les rétabliſſemens des planchers & de la couverture, & les étaiemens cauſés par la réfection du mur, doivent être pour le compte de celui qui fait refaire le mur; ce qui ſe doit entendre de même des autres réparations que le propriétaire doit faire à ſes dépens.

16. Toutes les réparations des héritages qui ne ſont point compriſes en ce qui eſt marqué devoir être fait par le propriétaire, ſont à la charge de la douairiere uſufruitiere, qui eſt tenue de les faire faire entiérement à ſes dépens, comme ſont les manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées, lorſque le mur contre lequel ils ſont adoſſés eſt bon & ſubſiſte. Les eſcaliers en entier, les planchers, plafonds, carreaux, parquets, lambris, portes, croiſées, pavées, & généralement quelque ſorte de réparations que ce ſoit, dont le propriétaire n'eſt pas tenu, ainſi qu'il eſt expliqué ci-deſſus, doivent être faits aux dépens de la douairiere (m).

(m) Il a été dit ci-devant par qui doivent être entretenus les planchers. A l'égard des eſcaliers, l'uſage eſt d'en charger le propriétaire, à l'exception dans les eſcaliers de pierre, des marches qui ſont à la charge de la douairiere, à moins qu'elles ne fuſſent caſſées par le taſſement des murs; auquel cas elles ſeroient à la charge du propriétaire: & dans les eſcaliers de charpente, le carreau, les rampes & coquilles de plâtre, & la rampe de fer, ſont à la charge de la douairiere. Je ne conçois pas trop le fondement de cet uſage, la coutume n'en parlant en aucune maniere; je penſerois plutôt que les eſcaliers devroient être à la charge de la douairiere, n'étant point compris dans l'exception de la coutume.

Il eſt encore d'uſage de mettre les puits au nombre des réparations dont le propriétaire eſt chargé, ſoit qu'il s'a-

du pourtour, les limons & marches de l'échelle; quand même il la faudroit refaire à neuf; les volans, cabeſtans, & tout le ſurplus marqué ci-deſſus pour les moulins à eau (o).

23. Aux étangs, le propriétaire n'eſt tenu que de la reconſtruction en entier des chauſſées & de leur revêtement, pour leur faire tenir l'eau lorſque le cas y écheoit.

24. La douairiere doit faire les réparations des breches & l'entretien des chauſſées & de leurs revêtemens, & refaire en entier les réſervoirs, la bonde de la décharge & les grillages pour retenir le poiſſon dans l'étang, & tous les foſſés & rigoles pour y conduire l'eau & pour la décharge, & tous les autres entretiens & réparations des étangs (p).

25. Aux preſſoirs, tant à vin qu'à cidre, la douairiere uſufruitiere doit entretenir & refaire à neuf, s'il eſt neceſſaire, toute la charpente du ſommier, chevalets, jumelles, arbre, preſſe, vis, treuillée, couchis, auge, moulinets mouvans & travaillans, harnois & autres uſtenſiles, & tout ce qui eſt néceſſaire pour leur uſage, & les réparations viageres de leurs bâtimens.

26. Aux fours bannaux, la douairiere eſt tenue

(o) La douairiere, aux moulins à vent, doit entretenir la couverture, aux conditions qu'il a été dit ci-deſſus. A l'égard des pans de bois, des planches à couteaux du pourtour du moulin, je ne penſe point que la douairiere en ſoit tenue : ces pans de bois, qui ne ſont fermés que par des planches, ſont les quatre gros murs de ces édifices.

(p) La douairiere n'eſt point tenue des réparations des breches des chauſſées & de leurs revêtemens, ni de faire en entier ni en partie les réſervoirs. Toutes ces réparations regardent le propriétaire.

de

de tout ce qui convient faire aux fours & leurs dépendances, pour en pouvoir percevoir les émolumens, & doit entretenir les bâtimeens des réparations viageres.

27. La douairiere doit réparer & entretenir les haies & foſſés ſervans de clôture aux terres, vignes, prés, bois & autres héritages dont elle jouit de l'uſufruit.

28. Les héritiers du mari propriétaire des héritages, peuvent contraindre la douairiere uſufruitiere de les entretenir de toutes réparations viageres à meſure qu'elles ſe préſentent, afin d'empêcher que rien ne ſe détériore pendant le temps de la jouiſſance du douaire coutumier. Ainſi jugé par arrêt du 15 janvier 1583. Et ſi la douairiere avoit cauſé de grandes détériorations par négligence ou autrement, faute d'avoir fait les entretiens & réparations viageres, & qu'elle n'eût pas le moyen de les réparer, elle pourroit être privée de ſon douaire, ou du moins de l'uſufruit, juſqu'à la concurrence de la dépenſe à faire pour le rétabliſſement du dommage qu'elle auroit cauſé. Ce qui a été jugé par arrêt du 9 janvier 1554.

29. La douairiere uſufruitiere peut réciproquement contraindre les héritiers du mari propriétaires des héritages ſujets au douaire, à faire les groſſes réparations dont ils ſeroient tenus, qui écheoiroient de faire pendant ſa jouiſſance. Et au cas qu'ils n'euſſent pas le moyen & ne fuſſent pas en état, & refuſaſſent de faire les groſſes réparations, la douairiere peut former ſa demande en juſtice, à ce qu'il lui ſoit permis de les faire faire à ſes dépens & avancer les deniers, à la charge de jouir de l'uſufruit, & ſes

de la ſorte du vivant du mari, ou après ſon décès, quoique l'uſufruit de la douairiere ſubſiſte toujours ſur le fonds, cela n'empêche pas les héritiers du mari d'y bâtir : auquel cas la douairiere n'aura pas l'uſufruit des bâtimens, mais ſeulement du fonds, ſuivant l'eſtimation qui en doit être faite par experts.

33. Les héritiers du mari refuſant de rebâtir la maiſon ou autre édifice, ruiné & tombé au cas précédent, la veuve douairiere peut offrir de faire les frais pour les rebâtir, à la charge d'en jouir ſa vie durant; & l'uſufruit étant fini, ſes héritiers être rembourſés par les héritiers du mari, ſuivant l'eſtimation des bâtimens; & s'ils n'étoient pas en état de les rembourſer, avoir leur hypotheque ſur les édifices bâtis.

34. Lorſque l'on retranche des maiſons pour l'élargiſſement des rues, les héritiers du mari doivent payer la taxe impoſée ſur les propriétaires des maiſons qui n'ont point été retranchées: & ſi la maiſon ſujette au douaire étoit retranchée, c'eſt à l'héritier du mari à faire la réfection des gros murs & les autres rétabliſſemens de la maiſon à ce ſujet: mais en l'un & l'autre cas, ſi la maiſon ou autres édifices en ſont loués plus cher après, à cauſe de l'embelliſſement ou plus grande commodité, la douairiere uſufruitiere n'en doit recevoir que ce qu'elle en recevoit avant le changement & rétabliſſement de la maiſon ou édifice: au contraire, s'ils étoient moins loués, la douairiere n'en pourroit prétendre aucun dédommagement.

35. La douairiere uſufruitiere eſt tenue, outre les réparations viageres, de payer les charges réel-

temps de guerre, à la garde du château dont elle jouit comme douairiere. Elle eſt obligée de payer les impoſitions qui ſe levent pour les fortifications & autres impoſitions qui ſe mettent ſur les maiſons & héritages, comme auſſi du ban & arriere-ban, ou de la taxe impoſée pour icelui. La raiſon eſt, que l'uſufruitiere eſt tenue des charges extraordinaires qui ſont impoſées par ordonnance du prince.

39. La veuve qui jouit d'un héritage de ſon mari, pour un douaire préfix, eſt tenue des mêmes charges que celle qui en jouit en vertu d'un douaire coutumier, parce que celle qui en jouit en vertu d'un douaire préfix, n'eſt pas moins uſufruitiere que l'autre.

40. Ce ſeroit le contraire, ſi la jouiſſance appartenoit aux héritiers du mari, & qu'ils fuſſent obligés de donner à la douairiere une certaine quantité de fruits par an; car en ce cas le douaire préfix ne conſiſteroit pas dans l'uſufruit de l'héritage, mais dans certaines eſpeces qui ſeroient à prendre ſur celles que les héritiers du mari recueilleroient; enſorte que la douairiere ne ſeroit tenue d'aucunes réparations ni autres charges.

cle 262 de la coutume, pour les réparations dont la douairiere coutumiere eſt tenue, où le lecteur aura recours.

2. Outre les réparations viageres, le donataire mutuel eſt tenu de payer les cens & charges annuelles dont les héritages ſujets au don mutuel ſont chargés : ce n'eſt pas à dire qu'il ſoit obligé de les amortir, mais de payer les arrérages qui ſont dus au jour de l'ouverture du don mutuel, & qui écherront pendant la jouiſſance d'icelui.

3. Quant aux arrérages échus pendant la jouiſſance du don mutuel, le donataire les paie ſans eſpérance de les recouvrer, parce que c'eſt ſa propre dette, étant obligé de payer les charges réelles des héritages dont il jouit.

4. Mais pour les arrérages qui étoient dus au jour de l'ouverture du don mutuel, le donataire mutuel les doit auſſi payer : & comme il n'en doit que la moitié de ſon chef, & l'autre moitié en qualité de donataire mutuel, il en avance les deniers, à la charge de les répéter ſur les biens du prédécédé, ſuivant l'article 286 de la coutume, qui dit que le donataire mutuel eſt tenu avancer & payer les obſeques & funérailles du premier décédé, enſemble la part & moitié des dettes communes dues par le premier décédé : leſquelles obſeques & funérailles, & moitié des dettes, lui doivent être déduites ſur la part & portion dudit premier décédé : toutefois n'eſt tenu de payer les legs & autres diſpoſitions teſtamentaires.

Donataire uſufruitier.

Celui qui jouit de l'uſufruit des héritages ſa

vie durant par donation entre-vifs ou par donation teſtamentaire, eſt tenu de toutes les réparations viageres, de même que la douairiere & le donataire mutuel, ainſi qu'il eſt expliqué ci-devant ſur les articles 262 & 287 de la coutume.

Uſufruitier par bail à vie.

Celui qui veut jouir d'une maiſon ou autre héritage par bail à vie, c'eſt-à-dire, la vie durant du preneur du bail en ſon nom, eſt tenu des mêmes réparations viageres que les autres uſufruitiers par douaire, par dons mutuels & autres donations entre-vifs, ou teſtamentaires, ci-devant expliquées, lorſqu'il n'y a point de clauſes particulieres dans le bail; mais comme il eſt libre au bailleur & au preneur d'y inſérer les clauſes qui leur conviennent, ainſi qu'ils le jugent à propos, c'eſt l'acte du bail qui regle entre eux la loi qu'ils ſont obligés de ſuivre.

Poſſeſſeur par bail emphytéotique.

La différence qu'il y a entre celui qui jouit d'une maiſon ou autre héritage en vertu d'un bail à vie, & celui qui le poſſede par bail emphytéotique, eſt que le premier n'eſt tenu que des réparations viageres, s'il n'eſt autrement ſtipulé dans le bail, & que celui qui en jouit, & ſes héritiers ou ayans-cauſe après lui par emphytéoſe pendant un certain nombre d'années préfix, eſt non-ſeulement tenu de faire les réparations viageres comme les autres, mais encore de toutes les groſſes réparations en général,

& même de réfection en entier des édifices, ſi le cas y écheoit (q).

(q) Celui qui a poſſédé un héritage par bail emphytéotique, lorſque le temps de ſa jouiſſance eſt expiré, il faut qu'il rende cet héritage en bon état de toutes réparations, quand bien même on le lui auroit donné en mauvais état; parce que donner un héritage à quelqu'un par bail emphytéotique, c'eſt lui donner pour l'améliorer; c'eſt ce qui a fait donner ce nom à ces ſortes de baux, emphytéoſe ſignifiant amélioration.

ARTICLE 267.

De quelles réparations le gardien noble & bourgeois eſt tenu.

LE gardien noble, demeurant hors la ville de Paris, ou dedans la ville & fauxbourgs d'icelle, & pareillement le gardien bourgeois, a l'adminiſtration des meubles, & fait les fruits ſiens durant ladite garde de tous les immeubles, tant héritages que rentes appartenans aux mineurs, aſſis en la ville ou dehors, à la charge de payer & acquitter par ledit gardien les dettes & arrérages des rentes que doivent leſdits mineurs; les nourrir, alimenter & entretenir ſelon leur état & qualité; payer & acquitter les charges annuelles que doivent les héritages, & iceux héritages entretenir de toutes réparations viageres; & en fin

3. Cette diſpoſition de la coutume eſt très-judicieuſe, parce que ſi le gardien n'avoit pas la garde noble ou bourgeoiſe du mineur, & que les revenus excédaſſent la dépenſe de la penſion, entretien & éducation d'icelui mineur, l'excédent ſe pourroit conſerver & faire valoir, & ſeroit peut-être plus que ſuffiſant pour faire les groſſes & menues réparations des héritages, même les réédifier & augmenter les revenus du mineur. Or, comme il eſt au choix du gardien de demander la garde noble ou bourgeoiſe, ou non, s'il n'y trouve pas ſon profit en ſatisfaiſant aux charges, il peut ne s'en point charger, s'il prévoit qu'elle lui ſoit onéreuſe, en faiſant ſon devoir, comme il lui eſt preſcrit par la coutume (b).

geres, ſuivant cet article 267, & non des autres réparations. Si l'intention de la coutume avoit été telle que le croit M. Deſgodets, elle n'auroit point employé le terme de viageres, elle auroit ſeulement dit de toutes réparations. Je penſe que la coutume, en diſant de toutes réparations viageres, à voulu dire non-ſeulement celles à faire lorſque la garde a commencé, mais encore celles qui ſurviendroient pendant le cours de la garde, & à la fin d'icelle.

Il n'y a que ce qui eſt dit enſuite dans cet article, *& à la fin deſdites gardes rendre les héritages en bon état*, qui me paroît difficile à concilier avec ce qui eſt dit auparavant, parce que l'on ne rend point un héritage en bon état lorſqu'on n'y fait que les réparations viageres, en ſuppoſant qu'il y en eût de groſſes à faire, à moins que ladite coutume n'ait voulu dire en bon état des réparations viageres, ou en bon état de toutes réparations, ſauf la récompenſe des groſſes par le mineur.

(b) Ce que dit M. Deſgodets dans cet article, eſt une ſuite de ce qu'il a dit dans le précédent : il penſe que le gardien qui a la jouiſſance, pour ainſi dire, de tout le bien d'un mineur, ſurtout dans les grandes ſucceſſions, peut bien faire non-ſeulement les réparations viageres,

mineur, il pourroit être privé de la garde. Ce qui a été ainſi jugé par arrêt du 18 janvier 1651, contre une mere qui endommageoit les héritages de ſes enfans, & ſe gouvernoit mal dans l'adminiſtration de leurs biens.

Réparations touchant les péages.

Ceux à qui appartient le droit de péage, doivent tenir en réparations & entretenir les grands chemins, les ponts, ports & paſſages ſur les chemins, rivieres & ruiſſeaux du grand chemin péager & voie publique, pour raiſon duquel ils levent leſdits droits de péage, & tenir en ſûreté les paſſans, ſinon qu'autres par devoir y fuſſent obligés : toutefois ſi par la faute ou coulpe de quelques habitans des lieux ou autres, les chemins étoient empêchés, tels ſeront contraints à faire les réparations & ôter leſdits empêchemens à leurs dépens.

Les coutumes qui diſpoſent de ces ſortes de réparations ſont; ſavoir, la coutume de Tours, titre 8, art. 84 : Anjou, premiere partie, titre des ſeigneurs barons, art. 59 : Maine, premiere partie, titre des ſeigneurs & barons, article 66 : Bourbonnois, chap. 16, art. 361 : Auvergne, chap. 23, art. 17 : Loudunois, chap. 7, art. 4 : Poitou, titre 1, art. 12.

Dans la coutume d'Anjou, premiere partie, art. 60, & dans celle du Maine, premiere partie, art. 69. il eſt dit que le grand chemin péageau doit contenir 14 pieds de large pour le moins, mais il n'eſt point entendu que leſdits chemins péageaux, qui ont plus de largeur que 14 pieds, doivent être reſcindés ni rétrécis.

Réparations des baux judiciaires & des maiſons nouvellement acquiſes pendant l'année que le retrait a lieu.

Les réparations qui doivent être faites des maiſons & des héritages qui ſont ſaiſis réellement, ne doivent s'entendre que par celles qui ſont urgentes & néceſſaires, tant pour empêcher le dépériſſement des lieux, que pour la location & exploitation d'iceux, & non les réparations voluptueuſes faites pour plus de commodité & pour l'embéliſſement des choſes. Les réparations utiles ou augmentations & améliorations, ne doivent pareillement pas être comptées dans la dépenſe, attendu que ceux qui ſont fermiers judiciaires, ne font faire & conſtruire ces ſortes d'ouvrages que pour leur intérêt particulier, dont les parties ſaiſies, ni les créanciers n'ont aucun beſoin. Il y a un arrêt rendu au parlement le 23 juin 1668, qui fait un réglement de la dépenſe qui doit être faite par chacune année pour les réparations, par rapport au prix du bail.

RÉPARATIONS DES BÉNÉFICES.

Les revenus des abbayes, prieurés & autres bénéfices, ont été deſtinés pour la ſubſiſtance des abbés, prieurs ou autres titulaires, pour celles des prêtres ou religieux, pour les réparations des égliſes &

bâtimens, & pour les pauvres, les malades & les pélerins.

Par un concile tenu à Rome ſous le pape Sylveſtre, l'empereur Conſtantin, nouvellement chrétien, y aſſiſtant.

Ut de redditionibus eccleſiæ quatuor partes fiant, quarum una cadat pontifici, id eſt epiſcopo ad ſui ſuſtentationem; altera presbyteris & diaconis, & omni clero; tertia templorum & eccleſiarum reparationi; quarta pauperibus, infirmis & peregrinis.

Que des revenus de l'égliſe il ſe faſſe quatre parties égales, dont une ſoit donnée au pontife, c'eſt-à-dire, à l'évêque; l'autre aux prêtres, diacres, & à tous les aggrégés au clergé; la troiſieme, pour la réparation des temples & égliſes; & la quatrieme ſoit diſtribuée aux pauvres, aux malades & aux pélerins.

Par l'épître de ſaint Grégoire-le-Grand, à Auguſtin évêque de Cantorbéry, rapportée par le vénérable Bede, au livre premier de l'hiſtoire eccléſiaſtique des Anglois, chap. 27, au commencement, il eſt dit:

Mos autem apoſ-

La coutume du

ſiege apoſtolique, eſt de donner ces inſtructions aux évêques lorſqu'ils ſont ordonnés, de diviſer en quatre parties leurs revenus, dont une partie ſoit pour leur ſubſiſtance & celle de leur pauvre famille; la ſeconde donnée au clergé; la troiſieme aux pauvres, & la quatrieme pour l'entretien & le rétabliſſement des égliſes.

tolicæ ſedis eſt, ordinatis epiſcopis præcepta tradere, ut in omni ſtipendio quod accidit, quatuor debeant fieri portiones, una videlicet epiſcopo & familiæ propter hoſpitalitatem atque ſuſceptionem; alia clero; tertia pauperibus; quarta eccleſiis reparandis.

Sous Clovis, l'an 511, il fut tenu un concile à Orléans, par lequel a été deſtiné prendre la troiſieme partie du revenu pour les réparations des égliſes & bâtimens.

Sous Clovis, l'an 511, nous diſons, que rien n'eſt plus juſte & plus raiſonnable que d'employer la troiſieme partie des revenus eccléſiaſtiques aux répa-

Sub Clodovico, anno 511, juſtum eſſe definimus, ut tertia pars fructuum reparationibus eccleſiarum & ædificiorum

ficiorum expendatur. rations des égliſes & bâtimens en dépendans.

Au chapitre 1.

De ædificandis vel reparandis eccleſiis. Apud Gregor. De la conſtruction des édifices des égliſes & de leur entretien.

Il faut remarquer que, ſuivant le même concile tenu à Orléans ſous Clovis, l'an 511, les oblations ne ſont ſujettes à aucunes réparations ni entretien, ſoit de bâtimens, ornemens, ou autres, attendu que les oblations & menus droits d'égliſe ſont caſuels & incertains; ce qui a même été jugé par arrêt.

Mais ſur les autres revenus, les abbés & prieurs commendataires, ou autres bénéficiers, ſont tellement tenus des réparations, réfection & entretien des égliſes & bâtimens dépendans de leurs bénéfices, qu'ils doivent en uſer comme bons peres de famille, ſelon les loix & ordonnances eccléſiaſtiques; & après leur mort, leurs héritiers ſeront tenus des réparations, & les biens deſdits bénéficiers, tant pa-

trimoniaux qu'acquis, ſont obligés & hypothéqués du jour de la priſe de poſſeſſion; ce qui a été jugé par pluſieurs arrêts.

Dans ſes lettres touchant les promeſſes & gages, ſaint-Grégoire dit que :

Ex litteris in verbo obligata de pignoribus apud Gregor.

Tous les biens d'un prélat ſont reſponſables à l'égliſe de ſa mauvaiſe adminiſtration; & l'égliſe peut agir contre un tiers poſſeſſeur, comme une épouſe pour ſa dot : qu'il ne faut pas oublier cette gloſe; car l'argument tire ſa force de la ſeule raiſon : l'égliſe, dit-il, eſt comparée à un mineur : or, comme les biens du tuteur ſont tacitement hypothéqués envers ſon pupille, ainſi les biens d'un prélat le ſont à l'égliſe.

Omnia bona prælati ſunt obligata eccleſiæ pro malâ adminiſtratione; & ſic poteſt agere eccleſia contra tertium poſſeſſorem ſicut agit mulier pro dote : & non tradas oblivioni hanc gloſſam; nam militat argumentum à pariete rationis; eccleſia enim æquiparatur minori : ergo ſicut bona tutoris ſunt tacitè obligata pupillo, ita & bona prælati eccleſiæ.

Et Guimier, en la *pragmatique-ſanction*, dit, article 55 :

Car les biens des égliſes dépériſſent vers moitié, &c.

Nam eccleſiarum circa medium depereunt, &c.

Les biens d'un prélat ſont reſponſables à l'égliſe de leur mauvaiſe conduite, & elle peut agir contre un tiers poſſeſſeur comme une femme agit pour ſa dot, ce qui eſt très-raiſonnable ; car l'égliſe eſt comparée à la femme, & le bénéficier au mari ; les biens du mari ſont tacitement obligés à la dot. L'égliſe eſt de même comparée au mineur, de même que les biens du tuteur ſont tacitement obligés à l'endroit du mineur ; de même les biens d'un prélat le ſont tacitement à l'égliſe. La

Bona ipſorum rectorum ſunt obligata eccleſiæ pro malâ adminiſtratione eorum, & poterit eccleſia agere contra tertium poſſeſſorem ut agit mulier pro dote à pariete rationis ; nam eccleſia æquiparatur uxori, & beneficiatus marito, bona autem viri ſunt tacitè obligata pro dote : item eccleſia æquiparatur minori ; ergo ſicut bona tutoris ſunt tacitè obligata pupillo, ita bona prælati

ecclesiæ. Idem vides in fisco quod bona conductoris vectigalium sunt tacitè obligata fisco; ergo bona prælati ecclesiæ qui quasi contrahit cum ecclesia accipiendo prælaturam. Caput nisi de renuntiatione, &c. *similiter bona administratoris sunt tacitè obligata pro suâ administratione.*

même chose est du fisc ou trésor-royal; le garde du trésor engage tacitement ses biens: ainsi les biens d'un prélat sont caution à l'église; ledit prélat contractant, pour ainsi dire, avec elle, acceptant la prélature. *Au chapitre, si ce n'est de la renonciation, &c.* De même, les biens d'un administrateur sont tacitement obligés envers son administration.

La coutume de Paris ne s'est point expliquée sur le fait des réparations des églises, ni sur les logemens des curés; cependant c'est un fait qui a été des plus contestés, & qui n'est point trop éclairci. L'usage dans lequel on est sur ce sujet, est fondé sur divers édits, déclarations, arrêts & sentences, qui ont été donnés & rendus à l'occasion des difficultés qui sont arrivées sur ces réparations, mais qui n'ont point satisfait à toutes les différentes circonstances dans lesquelles se trouvent ces sortes de réparations.

Dans le temps que les biens ecclésiastiques se partageoient, ainsi qu'il vient d'être dit, il ne s'agissoit d'aucune distinction entre le cœur & la nef des églises; celui qui recevoit la partie du bénéfice destinée aux réparations, étoit chargé de toutes généralement.

L'usage de payer les dîmes personnelles, qui faisoient une grande partie du revenu des bénéficiers, s'étant insen-

ſiblement oboli, & la libéralité des fideles envers leurs paſteurs ayant entiérement diminué vers le douzieme ſiecle, à quoi l'établiſſement des ordres mendians ne contribua pas peu, ils crurent être auſſi en droit de ſe décharger d'une partie de leurs obligations : & effectivement nous ne voyons plus, depuis ce temps-là, de canons qui les obligent, comme auparavant, au total des réparations de leurs égliſes, mais ſeulement à une partie proportionnée à leurs revenus, & les paroiſſiens au ſurplus.

La diſtinction du chœur & de la nef, dans les égliſes paroiſſiales, ſemble avoir commencé en Angleterre, & on la trouve, pour la premiere fois, bien expreſſément marquée dans l'ordonnance que rendit, en 1248, Gautier de Gray, archevêque d'Yorc, rapportée tom. 8 des conciles, où il eſt dit ;

Statuimus ut parochiani noſtri omnes & ſinguli ſciant, quod calix, miſſale, caſula, cappa, ornamenta, luminaria, reparatio navis eccleſiæ, & conſtructio ejuſdem cum campanili, clauſura cameteriorum, cum aliis navis eccleſiæ, ad ipſos pertinent ; ad rectores verò vel vicarios omnia alia pertinebunt, ſcilicet cancellus principalis, cum ejus reparatione, tam in parietibus quam in tecturis, cum ſcamnis & aliis ornamentis honeſtis, & cum manſo rectoris.

Nous ordonnons & voulons que tous nos paroiſſiens ſachent qu'ils ſont tenus de fournir à l'égliſe, le calice, le miſſel, la chaſuble, la chappe, les ornemens, le luminaire ; qu'ils ſont tenus de faire les réparations de la nef, & même ſa conſtruction, celle du clocher, la clôture des cimetieres & des bas côtés de la nef ; & que toutes les autres dépendances de l'égliſe regardent les curés ou vicaires, comme du chœur & de ſes réparations, tant pour ce qui concerne ſes murs que pour la couverture avec les ſtalles & autres ornemens convenables, & auſſi la maiſon presbytérale.

Cette diſtinction du chœur & de la nef ſemble avoir paſſé en Normandie vers le quatorzieme ſiecle, comme le donne à entendre le concile de Rouen de l'an 1335, canon 8. Mais il n'aſſujettit aux réparations du chœur que les gros décimateurs, & encore ſubſidiairement, & au défaut des revenus de la fabrique qui en ſont principalement chargés ; & enfin on la voit établie dans les

L'ordonnance du roi Charles VI, de l'an 1385, parle nommément des héritiers des évêques, lesquels sont obligés aux réparations des égliſes : laquelle ordonnance a été renouvellée par celle d'Orléans en 1560, article 21 & autres qui ſont notoires.

Par lettres-patentes du roi Charles IX, du 10 ſept. 1568, 18 ſept. 1571 & 3 novembre 1572, tranſcrites au 4e tome du recueil général des affaires du clergé de France, titre 22, pag. 897, & auparavant au recueil des édits du clergé de France; livre 1, *fol.* 63 & 65. Les bénéficiers ſont exempts & déchargés des réparations de ce qui a été entiérement ruiné par les troubles, ſans qu'ils puiſſent être contraints de réparer que ce qui eſt demeuré en nature, & ce qui doit être tenu clos & couvert; à quoi la cour, par arrêt de vérification du 22 décembre de ladite année 1572, a donné force, les grand'chambre & tournelle aſſemblées; & a ajouté cette limitation : ſi

Pays-Bas & en Eſpagne dans le ſeizieme ſiecle, comme nous l'apprennent les conciles de Tolede de l'an 1566, & de Cambray de l'an 1565, titre 16, chap. 8, qui ordonne que les réparations du chœur ſe feront par ceux qui perçoivent les dîmes, ſans néanmoins déroger à la coutume des lieux où le peuple en peut être tenu.

La juriſprudence de ce royaume ne paroît pas avoir été bien établie ſur la diſtinction des chœurs & des nefs des égliſes, même à la fin du ſeizieme ſiecle : l'ordonnance de Blois, rendue dans l'aſſemblée générale des états du royaume en 1579, ne connoît point la diſtinction de la nef & du chœur des égliſes, & charge ſeulement les évêques de pourvoir, dans le cours de leurs viſites, à ce que les égliſes ſoient reſtaurées, entretenues & fournies de livres, croix, calices & ornemens. L'édit de la juriſdiction eccléſiaſtique l'a entiérement fixé.

ce n'eſt que leſdites ruines fuſſent arrivées par la faute notable & négligence des tenans leſdits bénifices, auquel cas ils ſeroient tenus.

Pour l'intelligence de ce qui eſt contenu dans les édits & déclarations du roi, & les arrêts ſur le fait dont il s'agit, il eſt à propos d'expliquer ce qu'on entend par le nom de décimateur, & combien il y a de ſortes de dîmes.

Il y a trois ſortes de dîmes; ſavoir, les réelles, perſonnelles & mixtes.

Les dîmes réelles, ſont les prédiales ou dîmes des fruits des héritages, ordinairement appellées dîmes vertes, dont les unes ſont nommées groſſes dîmes, leſquelles ſont eccléſiaſtiques ou inféodées; & les autres ſont nommées dîmes novales.

Les groſſes dîmes ſe levent ſur les héritages, qui de temps immémorial ont porté fruits, comme vin, grains, foins & autres fruits, dont on ignore le temps qu'ils ont été défrichés & mis en culture; ces groſſes dîmes ſont originairement eccléſiaſtiques, dont quelques-unes ont été inféodées par les papes, qui les ont données à des laïques par un privilege ſpécial, pour des ſervices conſidérables qu'ils avoient rendus à l'égliſe, & ils les poſſedent en fiefs, dont ils doivent reconnoiſſance aux égliſes où ils les levent.

Les dîmes novales, ſont celles qui ſe levent ſur les héritages défrichés depuis quarante ans; & lorſqu'on les a une fois reconnues pour telles, ces dîmes ſont toujours novales.

Les dîmes perſonnelles, ſont celles que doit un homme de ce qu'il a acquis de ſon travail & induſtrie, ſcience, négoce, ou de quelqu'autre acte licite. Il y en a de deux ſortes; ſavoir, les

ſpirituelles, comme le carême des chrétiens, qui eſt la dîme des jours que nous rendons à Dieu. La deuxieme ſorte de dîme perſonnelle eſt corporelle, & ſe nomme corvées, qui ſont certaines quantités de journées que les habitans ſont obligés de travailler ſans ſalaire pour leur ſeigneur chaque année ou autrement; c'eſt auſſi quelque ſomme d'argent que chacun eſt tenu de payer par an, comme la capitation, ou une fois payée.

Les dîmes mixtes, autrement appellées *prémices*, ſont celles des animaux, parce qu'ils vivent & profitent en partie de ce qui croît ſur les héritages, & en partie du ſoin que les perſonnes en prennent, & de la garde qu'ils en font. Les dîmes mixtes ſont auſſi de deux ſortes. L'une ſe nomme charnage, comme ſont les poulets, dindons, oiſons, agneaux, cochons de lait & autres ſemblables. L'autre ſorte, eſt le travail des animaux en certains jours de corvées: la dîme des œufs, beurre, laine & toiſons, & autres produits & dépouilles des animaux.

Ceux qui recueillent & perçoivent toutes ces ſortes de dîmes, ſont nommés décimateurs; les gros décimateurs, ſont ceux qui reçoivent les dîmes des fruits qui ſe levent ſur les héritages; & ce ſont eux qui ſont tenus de contribuer en partie aux réparations & entretiens des égliſes paroiſſiales où ils recueillent les dîmes.

Les dîmes ont été données à l'égliſe, tant pour l'entretien ou ſubſtance des prêtres ou curés qui adminiſtrent les ſaints ſacrements, que pour les pauvres & l'entretien des égliſes, cela ſe doit entendre du chœur & cancel. Il y a de deux ſortes de dîmes; ſavoir, les dîmes eccléſiaſtiques

& les dîmes inféodées. Les dîmes inféodées ſont celles qui ont été aliénées & données en fief à des laïques, & qui ſont par eux poſſédées.

Ceux qui perçoivent les dîmes eccléſiaſtiques, ſont tenus des entretiens, réfection & rétabliſſement du chœur ou cancel, des ornemens & livres néceſſaires pour le ſervice des paroiſſes où ils perçevoient leſdites dîmes. A l'égard des dîmes inféodées, elles ne ſont aucunement tenues de ce que deſſus; ce qui a été jugé par pluſieurs arrêts (b).

Il faut remarquer que les oblations ne ſont point ſujettes aux réparations ni entretien des bâtimens, ornemens ou autres, ſuivant le premier concile tenu à Orléans du temps de Clovis, l'an 511, joint à ce que les oblations & menus droits de l'égliſe ſont caſuels & incertains.

Il y a dans les regiſtres de la cour une ordonnance de Charles VI de l'année 1385, faite ſur la plainte & doléance de l'univerſité de Paris; laquelle, ſuivant la derniere diviſion faite par les conciles & conſtitutions canoniques, a réglé au

(b) Suivant l'édit de la juriſdiction eccléſiaſtique de 1695, les gros décimateurs ne ſont tenus des livres & ornemens que ſubſidiairement au revenu des fabriques; ainſi, pour que les gros décimateurs ſoient obligés de fournir des livres & ornemens, il faut que les fabriques ſoient pauvres.

Il eſt dit dans cet article, que les dîmes inféodées ne ſont aucunement tenues des réparations du chœur & cancel: il eſt cependant dit dans le ſuſdit édit de 1695, que les eccléſiaſtiques qui jouiſſent des dîmes dépendantes des bénéfices dont ils ſont pourvus, & ſubſidiairement ceux qui poſſedent des dîmes inféodées, ſeront tenus de réparer & entretenir en bon état le chœur des égliſes paroiſſiales dans l'étendue deſquelles ils lèvent leſdites dîmes.

tiers du revenu des dîmes en gros fruits, la contribution que les bénéficiers ſont tenus de faire pour la réparation & entretenement de leurs égliſes. Cette ordonnance eſt rapportée par Deſvoiſins, en l'hiſtoire de Charles VI en 1385, page 64.

Les égliſes ſont, ou paroiſſiales, ou abbatiales, ou prieurales, ou bénéficiales, ou monachales, ou chapelles de communauté & de confrérie, toutes leſquelles ſont entretenues & réparées aux dépens de ceux de qui elles dépendent, & à qui elles appartiennent. Les religieux & religieuſes, les confréries & les communautés entretiennent & réparent leurs égliſes, quand elles ne dépendent d'aucun bénéfice. D'autres égliſes ſont entretenues & réparées aux dépens des bénéficiers commendataires, lorſque les revenus deſtinés pour les réparations & entretiens de l'égliſe ſont joints & annexés à la menſe du bénéfice. D'autres égliſes le ſont, partie par les bénéficiers commendataires, & partie par les religieux ſuivant les accords & tranſactions faits entr'eux; dans tous leſquels cas on ſuit les réglemens de chacun en particulier (c).

A l'égard des égliſes paroiſſiales, elles ſont en-

(c) Les évêques ſont tenus des réparations & entretien de leurs égliſes cathédrales, pour un quart, & le chapitre des trois autres quarts; les évêques ſont auſſi obligés de fournir à la dépenſe des ornemens pour un quart: il y a un arrêt rendu entre un évêque d'Angers & ſon chapitre, qui l'a jugé ainſi. Il y en a un récent du 7 mars 1711, entre les chanoines de Meaux & les héritiers de feu M. Boſſuet leur évêque. Dans les égliſes cathédrales, il ne s'agit point de diſtinction du chœur d'avec la nef; l'évêque eſt tenu du quart de toutes les réparations indiſtinctement.

tretenus & réparées, partie aux dépens des gros décimateurs, & partie par la fabrique & les habitans ; & où il n'y a point de dîmes à percevoir, comme aux paroiſſes de la ville & des fauxbourgs de Paris, & de pluſieurs autres villes, les fabriques, c'eſt-à-dire, les revenus des paroiſſes qui ſont dirigés par les aſſemblées des notables habitans, & par ceux qui ſont nommés & établis marguilliers, pour en percevoir les deniers & faire les paiemens chacun pendant l'année de leurs exercices, ſont entiérement chargés, non-ſeulement de faire célébrer le ſervice divin & de faire acquiter les fondations & charges des paroiſſes, mais encore d'entretenir entiérement & généralement tous les ornemens & les bâtimens des égliſes & les autres édifices qui en dépendent, y ayant pour l'ordinaire dans chaque paroiſſe des fonds ſuffiſans pour y ſatisfaire ; & ſi les revenus n'étoient pas ſuffiſans pour les réparations de l'égliſe, les habitans de la paroiſſe ſeront tenus d'y contribuer, ſuivant les répartitions des taxes impoſées ſur chacun d'eux en particulier.

Ce n'eſt pas la même choſe aux paroiſſes de campagne, où les fabriques ont peu de revenu, & où les habitans ne ſont pas toujours fort à leur aiſe ; les ſeigneurs bénéficiers décimateurs ſont tenus de contribuer à une partie des entretiens & réparations des égliſes ; c'eſt ce qui doit être expliqué dans ce chapitre, conformément aux édits & déclarations du roi, & aux arrêts concernant les réparations & entretien des égliſes paroiſſiales & des presbyteres.

Les archevêques & les évêques ont droit & ſont chargés de veiller à ce que les égliſes de leurs diocéſes ſoient bien entretenues & réparées,

que le ſervice divin y puiſſe être célébré, & les fonctions du chriſtianiſme décemment & commodément faites, ainſi qu'il eſt expliqué par la déclaration du roi du 18 février 1661, pour les réparations des égliſes & des presbyteres.

Lorſque les abbés ou prieurs commendataires, ou autres bénéficiers jouiſſent de tous les revenus, & que les religieux ou prêtres ne ſont que penſionnaires; leſdits abbés, prieurs ou autres bénéficiers, ſont tenus de toutes les charges, entretiens, réfections & réparations des égliſes & des livres, ornemens & autres choſes néceſſaires pour le ſervice divin, à moins qu'il n'y eût quelque fondation particuliere dont les religieux fuſſent jouiſſans; auquel cas ils ſeroient tenus de leurs ornemens & autres choſes néceſſaires pour acquiter leſdites fondations.

Mais quand il y a un partage fait, & que les religieux ont choiſi un tiers, leſdits religieux ſont tenus de l'entretien des égliſes échues dans leur lot, enſemble de payer leur part & portion des charges du bénéfice, & les deux autres tiers ſont affectés; ſavoir, un tiers à la ſubſiſtance de l'abbé prieur, ou autre; le troiſieme, pour les charges ordinaires & extraordinaires du bénéfice, & aumônes: ce qui a été jugé par pluſieurs arrêts.

Le chœur & cancel d'une paroiſſe doit être conſidéré comme le temple étoit du temps des Iſraëlites, dans lequel ſe faiſoient les ſacrifices où il n'y avoit que les prêtres qui entraſſent, autour duquel le peuple ſe mettoit en prieres. Le chœur eſt ainſi appellé, parce qu'au commencement de la naiſſance de l'égliſe, les prêtres ſe rangeoient en rond, en forme de couronne, autour de

l'autel, & pour cette raiſon le chœur eſt auſſi appellé *presbyterium ſacrorum*, aſſemblée de perſonnes ſacrées, lequel étoit abſolument interdit aux perſonnes laïques, comme pareillement le cancel autour du maître-autel, autour duquel on mettoit des baluſtrades de bois ou d'airain, qui étoient appellées *cancelli & tranſenna per palmas*, épître 12; c'eſt-à-dire, baluſtrades à hauteur d'appui, parce qu'elles étoient de la hauteur du coude, & ſervoient de bornes & d'appui à ceux qui étoient debout; les évêques y avoient ſéance, comme au lieu le plus honorable.

Mais comme ces temples n'ont été diſpoſés que pour les ſacrifices & le ſervice divin, & pour placer ceux qui ſont prépoſés pour y aſſiſter, les peuples, pour leur commodité particuliere, ont fait faire des bâtimens joignans, qui ſont *extrà chorum & ſacramentorium, ſive cancellos*, hors le chœur & le ſanctuaire ou cancel, & qui s'appellent la nef, dans laquelle, au temps de la naiſſance de l'égliſe, les femmes étoient ſéparées d'avec les hommes, & les vierges d'avec les femmes mariées. Il y a de ces nefs plus ou moins grandes, par rapport au nombre de peuple qui ſe trouve dans les paroiſſes, où on eſt ſouvent obligé de faire des bas-côtés à la nef, que l'on nomme collatéraux; même ſouvent on les continue à côté des chœurs & au derriere pareillement, pour la commodité des paroiſſiens.

Le terme de cancel, qui vient du mot latin *cancelli*, veut dire environné de barreaux ou autre eſpece de fermeture de bois, de fer ou de cuivre, qui ſervent de clôture au chœur & au ſanctuaire, tant du côté de la nef que des côtés

des latéraux placés entre les piliers qui ſoutiennent la voûte du chœur & du ſanctuaire.

Les murs, piliers butans, clôture, & tout ce qui ſoutient, environne & eſt renfermé dans le chœur & le ſanctuaire du maître-autel, depuis les fondemens, le pavé, les voûtes, les vitres, le comble, la couverture, les croix & autres amortiſſemens qui ſeroient au-deſſus des combles, ſont à la charge des gros décimateurs, leſquels ſont obligés à la réfection & à l'entretien de toutes ces choſes (d).

(d) L'édit de la juriſdiction eccléſiaſtique de 1695, article 21, ordonne que *les eccléſiaſtiques qui jouiſſent des dîmes dépendantes des bénéfices dont ils ſont pourvus, ſeront tenus de réparer & entretenir en bon état le chœur des égliſes paroiſſiales dans l'étendue deſquelles ils levent les dîmes.* La même choſe a été ordonnée par pluſieurs arrêts du conſeil & du parlement : pourquoi les curés ſont auſſi tenus de faire faire les réparations du chœur de leur égliſe, à proportion des dîmes qu'ils poſſedent dans la paroiſſe.

Les chœurs des paroiſſes ſont de différentes formes & ſtructure : les plus ſimples, tels que ſont le plus ſouvent les chœurs des paroiſſes de campagne, ſont ceux qui ſont ſeulement environnés de murailles, dans leſquelles il y a des croiſées percées pour éclairer le chœur, & contre leſquelles murailles en-dehors il y a des piliers buttans pour ſoutenir la pouſſée des voûtes, & empêcher l'écartement des murailles ou celui de la charpente du comble. Dans ces chœurs, les gros décimateurs ſont tenus des murs avec les fondemens, des piliers buttans, des voûtes, de la charpente au-deſſus, & de ſa couverture, du pavé, des vitraux & vitres, & grilles de fer s'il y en a, pour mettre le chœur plus en ſûreté. A l'égard des croix & amortiſſemens, s'ils étoient d'une grande dépenſe, ce qui arrive rarement aux chœurs des paroiſſes de campagne, il ſeroit libre aux gros décimateurs de les faire plus ſimples, pourvu qu'ils fuſſent d'une égale durée & ſolidité.

De même le maître-autel & ſes dépendances, les chaires, ſtalles & bancs pour les eccléſiaſtiques & chantres, ſcellés & attachés pour perpétuelle demeure dans le chœur, ſont auſſi à la charge des gros décimateurs (e).

Il y a d'autres chœurs de paroiſſes qui ont des collatéraux ou bas-côtés qui les environnent en tout leur pourtour; & ces ſortes de chœurs ſont pour l'ordinaire ſéparés des bas-côtés par des piliers de pierres qui ſoutiennent les voûtes du chœur & celles des bas-côtés, & entre ces piliers il y a des grilles de bois ou de fer qui ſervent de clôture au chœur : ces piliers & grilles ſont le cancel du chœur, & ſont à la charge de gros décimateurs. Ces piliers ſont à leur charge en entier, quoiqu'ils ſoutiennent les voûtes des bas-côtés, & qu'il y ait des cas où les bas-côtés ne ſont point à la charge des gros décimateurs; ce que nous expliquerons dans la ſuite : la raiſon eſt que les gros décimateurs ſont tenus du cancel, & que les bas-côtés, loin de faire tort aux piliers du chœur, les entretiennent & leur ſervent de piliers buttans.

(e) Si le ſanctuaire étoit plus élevé que le chœur, & qu'il y eût des marches pour y monter, ces marches ſeroient à la charge des gros décimateurs. Si le ſanctuaire étoit ſéparé du chœur par une baluſtrade, ſoit de pierre, ſoit de fer ou de bois, elle ſeroit pareillement à la charge des gros décimateurs. Le marche-pied du maître-autel, ſoit qu'il ſoit d'une ou de pluſieurs marches, le maître-autel, les gradins au-deſſus pour recevoir les chandeliers & la croix, le tabernacle, le tout eſt à la charge des gros décimateurs.

A l'égard du rétable de l'autel, qui eſt la décoration au-deſſus & à côté du maître-autel, lequel rétable eſt pour l'ordinaire orné de tableaux, de colonnes, pilaſtres, frontons, ceintres & autres ornemens, il y en a qui prétendent que les gros décimateurs n'en ſont point tenus. Cette queſtion n'a pas été décidée par les arrêts, du moins ils ne ſont point venus à ma connoiſſance; mais je ne ſais ſur quel principe peut être fondée cette opinion : ces décorations ſervent à relever la majeſté du

chœur, & à donner plus de reſpect aux peuples pour les ſaints myſteres; pourquoi je penſe que les gros décimateurs en ſont tenus, ces ornemens faiſant une partie du chœur, qu'on ne peut ſupprimer ſans courir riſque de diminuer le reſpect dû à ce lieu. Je ſuis d'autant plus engagé à penſer ainſi, que les chanoines de Langres ont été condamnés envers les marguilliers de l'œuvre & fabrique de ſaint-Etienne de Bar-ſur-Seine, par ſentence des requêtes du palais, confirmée par arrêt du 14 juillet 1705, de faire rétablir les vitres du chœur dans le même état qu'elles étoient, en verres peints. La peinture de ces vitres n'eſt pas certainement de la même conſidération que le rétable du maître-autel; par conſéquent mon ſentiment eſt que les gros décimateurs en doivent être tenus. Je penſe ſeulement que ſi quelque gros décimateur, ou autre particulier, par zele, avoit fait conſtruire un rétable d'autel avec grande dépenſe, que ce rétable venant à périr, les gros décimateurs pourroient obtenir d'en faire un moindre, pourvu que la décence y fût obſervée.

Je penſe de même à l'égard des autres ornemens qui pourroient ſe trouver dans les chœurs, comme lambris qui accompagneroient le maître-autel, & ceux qui pourroient être au-deſſus des ſtalles du chœur.

Les murs & grilles, ſoit en bois, ſoit en fer, avec le crucifix au-deſſus, qui ſéparent les chœurs des égliſes d'avec les nefs, ſont encore partie du cancel, & les gros décimateurs en ſont tenus : & quand bien même ces murs monteroient juſqu'au haut des voûtes du chœur & de la nef, comme cela ſe trouve dans quelques égliſes de campagne, n'y ayant qu'une grande porte par laquelle le peuple peut voir la célébration de l'office divin; ces murs, quoiqu'ils ſerviſſent de pignon commun à la nef & au chœur, ſeroient à la charge des gros décimateurs, ainſi que la grille de la porte de l'entrée du chœur, les gros décimateurs étant totalement chargés du chœur & de ſon chancel ou cancel.

Si le chœur avoit ſon pignon particulier, & la nef le ſien, comme il arrive lorſqu'il y a un eſpace entre la nef & le chœur ſur lequel eſt le clocher, comme j'ai vu dans quelques égliſes, ce qui formeroit un grand paſſage dans le milieu, dans lequel étoient les cordes des cloches.

Le

Le chœur ſe diſtingue aiſément de la nef & des collatéraux, par la différence de leurs bâtimens qui ſont rarement uniformes : ils ſont ſouvent de différente conſtruction & de différente ſymmétrie, ſoit aux piliers, voûtes, couverture ou charpente.

Mais comme il peut arriver que les bâtimens du chœur ou de la nef d'une égliſe ſeroient de même conſtruction & ſymmétrie en leur entier, ce qui eſt rare, le chœur, qui eſt ce qui concerne les gros décimateurs, ſe trouvera compris depuis l'endroit de la clôture ſur laquelle eſt le crucifix, juſqu'au chef de l'égliſe où eſt ordinairement le ſanctuaire & la ſacriſtie au derrière.

Comme les paroiſſiens, contre la règle & par tolérance, ſe ſont placés dans le chœur, il eſt arrivé que, pour leur commodité, ils ont allongé le chœur d'une travée ou d'une demi-travée de voûte, en tranſportant plus avant dans la nef la clôture où eſt le crucifix. Ce qu'il eſt bon d'obſerver quand il arrive quelque viſite de réparations, afin de ne point charger les gros décimateurs de ce qu'ils ne doivent pas : cela ſe découvre par la différente conſtruction des voûtes & charpente ou couverture, ou par des veſtiges qui peuvent paroître dans les piliers où étoient les anciennes clôtures, ou bien même par des procès-verbaux que les gros décimateurs ne man-

& à l'un des côtés étoit l'eſcalier pour monter au clocher, & à l'autre une ſerre pour les uſtenſiles de l'égliſe, en ce cas les gros décimateurs ſont chargés du pignon du chœur, & les habitans de celui de la nef; & s'il y a des voûtes au-deſſus de cet eſpace, elles ſont à la charge des habitans, repréſentant la croiſée de l'égliſe qui fait partie de la nef, comme il ſera dit ci-après.

quent pas de faire faire lorſque l'on fait ces ſortes d'innovations.

A Fontenay, proche Vincennes, diocèſe de Paris, la clôture d'entrée du chœur de l'égliſe a été avancée dans la nef d'environ une travée par les habitans, dont les gros décimateurs firent lors faire un procès-verbal; & comme il ſurvint des réparations tant à ladite égliſe qu'au chœur & clocher, les habitans ayant préſenté leur requête au conſeil, il fut dreſſé un procès-verbal deſdites réparations le 2 juillet 1703, par lequel, ſans avoir égard à la clôture de l'entrée du chœur qui avoit été changée, les gros décimateurs ne furent chargés que des réparations qui étoient à faire dans l'étendue ancienne du chœur, qui eſt de deux travées, au-deſſus deſquelles la charpente & la couverture ſe trouvoient d'une conſtruction différente de celle de la nef, & en étant même partagées par un pignon; joint encore que les deux travées de voûtes ſont auſſi différentes de celles de la nef.

Quant aux latéraux ou collatéraux qui ſont à côté ou derriere le chœur & qui l'environnent, il faut diſtinguer s'ils ſont d'une conſtruction auſſi ancienne que le chœur, enſorte qu'il paroiſſe que l'un a été fait pour ſoutenir & arcbouter l'autre: c'eſt aux gros décimateurs à réparer le tout, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, même le pavé, les voûtes & la couverture.

Si au contraire ces collatéraux ont été ajoutés après-coup, comme l'on préſume que ce n'eſt que pour la commodité des habitans, à cauſe de leur grand nombre, on juge que c'eſt aux habitans à les entretenir de toutes ſortes de réparations (f).

(f) Il eſt arrivé de grandes difficultés au ſujet des

collatéraux & bas-côtés des chœurs : les jugemens ont varié à ce ſujet.

M. Deſgodets, & beaucoup d'autres, prétendent que lorſque les bas-côtés du chœur ont été bâtis en même-temps que le chœur, que les bas-côtés ſervent de piliers buttans au chœur, que par conſéquent c'eſt aux gros décimateurs à les réparer; mais que s'ils ont été faits après-coup, c'eſt aux habitans. En 1650, le 6 août, les doyen, chanoines & chapitre de l'égliſe cathédrale de ſaint-Etienne de Chaalons, & autres décimateurs, ont été condamnés envers les habitans de Buſſy-l'Eſtrée, de faire la réparation du chœur entier de leur paroiſſe, ſans diſtinction des deux côtés ou collatéraux. Cet arrêt n'a point fait de diſtinction, & ne dit point ſi ces collatéraux étoient auſſi anciens que le chœur, ou s'ils avoient été faits après-coup.

Le 20 mai 1698, il a été jugé au conſeil, au ſujet de la paroiſſe de Noiſy-le-Sec, près Paris, même diocèſe, que les habitans de cette paroiſſe feroient les réparations qui étoient à faire aux voûtes & couvertures des bas-côtés qui ſont aux côtés du chœur, quoique leſdits bas-côtés ſoient clos à l'alignement de la clôture du chœur.

La même choſe a été jugée par arrêt du conſeil du 11 janvier 1701, au ſujet des bas-côtés du chœur de l'égliſe du Bourg-la-Reine, près Paris, même diocèſe.

Le 10 juin 1704, il a été jugé au conſeil, que les habitans de Fontenay près Vincennes, diocèſe de Paris, feroient les réparations des collatéraux aux deux côtés du chœur, quoique fermés d'une clôture à l'alignement de celle du chœur.

Il y a ſur ce ſujet des raiſons pour & contre les gros décimateurs. Les raiſons tendantes à la décharge des gros décimateurs, ſont que l'édit de 1695 ne les charge que du chœur & cancel; que les bas-côtés ne peuvent jamais être regardés comme les piliers buttans du chœur; que ces bas-côtés ont en outre des piliers buttans pour ſoutenir la pouſſée de leurs voûtes; que ces bas-côtés ſont ſouvent bien moins élevés que le chœur; qu'ainſi ils ne peuvent ſervir à ſoutenir & butter la voûte du chœur; qu'il faut au-deſſus de ces bas-côtés des piliers buttans pour ſoutenir la pouſſée de la voûte du chœur, qu'au-lieu qu'ils ne ſont obligés qu'à une clôture du chœur qui eſt le cancel,

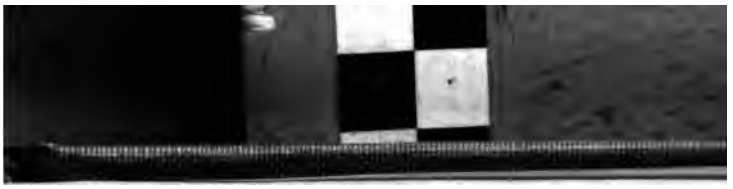
Lors, comme il arrive ſouvent que ces collatéraux ſont occupés par une chapelle ſeigneuriale, ou que d'autres chapelles de fondations particulieres ſoient dans l'égliſe, enſorte qu'elles ne ſont pas ſpécialement deſtinées pour l'uſage, la commodité & la dévotion publique, les réparations de ces chapelles collatérales doivent être faites par les ſeigneurs ou par les bénéficiers titulaires des chapelles (g).

ils ſeroient obligés d'en entretenir deux, outre les voûtes, ce qui ſeroit une ſurcharge conſidérable : que ſi enſuite des bas-côtés il y avoit des chapelles qui les environnent, & qu'elles euſſent été conſtruites en même-temps que les chœurs & les bas-côtés, ſi la raiſon ci-deſſus alléguée avoit lieu, qu'ils ſeroient encore chargés de l'entretien de ces chapelles, parce qu'elles ſerviroient à butter les voûtes des bas-côtés; que les bas-côtés ſervent de ſupplément à la nef; que les habitans y aſſiſtent au ſervice divin, qu'ils y ont des bancs & l'ouverture de la terre; que la fabrique en tire une rétribution, & que ces lieux ſont totalement inutiles au clergé.

Les habitans ont pour eux les raiſons ſuivantes : que l'édit de 1695 ne les charge que de l'entretien de la nef de leurs égliſes; que cependant, lorſqu'il y a des bas-côtés aux côtés de la nef, que dans tous les cas ils en ſont chargés; que les gros décimateurs auroient bien moins d'entretien & de réparations à faire pour les chœurs, lorſqu'il y a des bas-côtés qui l'environnent, s'ils n'étoient jamais tenus de ces bas-côtés, parce qu'ils n'auroient pas de murs à entretenir, n'y ayant que de ſimples piliers avec grilles de bois ou de fer; qu'il y a bien des cas où ils n'auroient ni vitres, ni vitraux, ni barreaux de fer à entretenir.

Lorſque l'on peſera les raiſons des uns & des autres, l'on aura de la peine à ſoumettre les gros décimateurs à l'entretien des bas-côtés du chœur, quand bien même ils auroient été conſtruits en même-temps que le chœur.

(g) Il a été jugé par arrêt du 12 avril 1688, que lorſque les chapelles ont été bâties avec le corps de l'égliſe,



Dans la paroiſſe de Marſilly-ſur-Saône en Bourgogne, diocèſe de Langres, l'égliſe fut incendiée par les guerres; la nef fut totalement brûlée, dont il ne reſta que les murs; le chœur, qui étoit voûté, ne fut pas endommagé; & comme cette égliſe fut long-temps à rebâtir, deux principaux habitans firent bâtir chacun une chapelle aux côtés du chœur, ayant leur entrée par-dedans ledit chœur. Environ l'an 1660, le chœur menaçant ruine, les habitans intenterent procès au gros décimateur, ce qui donna lieu à une deſcente ſur les lieux, dont on dreſſa procès-verbal: par laquelle deſcente tout fut viſité; & par ledit procès-verbal, le gros décimateur fut chargé des réparations du chœur & cancel, comme ci-devant eſt expliqué, & les particuliers qui avoient fait bâtir les chapelles, furent chargés des réparations & entretiens d'icelles.

Les habitans de charonne, près Paris, ayant préſenté leur requête au conſeil, au ſujet des réparations qui étoient à faire à leur égliſe, il en fut dreſſé un procès-verbal le 22 août 1701, dans lequel procès-verbal étoient compriſes les réparations qui étoient à faire aux voûtes & piliers buttans des bas-côtés ou collatéraux qui ſont aux côtés du chœur, quoique leſdits bas-côtés ſoient fermés de clôture à l'alignement de celle de l'entrée du chœur. Dans le même procès-verbal, il y eſt dit qu'il y a la chapelle du ſeigneur au bout d'un des bas-côtés, laquelle eſt

& qu'elles n'en ſont point, pour ainſi dire, un corps ſéparé, il a été jugé qu'elles ſeroient entretenues par les habitans; mais que ſi elles en faiſoient un corps ſéparé, & qu'elles euſſent été bâties après-coup, elles ſeroient entretenues aux dépens du chapelain.

joignante le maître-autel, & que les réparations qui ſont à y faire, expliquées audit procès-verbal, ſeront faites aux dépens du ſeigneur ſeul. Toutes ces réparations ont été faites en exécution d'un arrêt du conſeil du 12 août 1702, qui a confirmé ledit procès-verbal (h).

(h) Ces deux derniers jugemens n'expliquent point ſi les chapelles avoient été faites après-coup, ou ſi elles avoient été bâties avec le corps de l'égliſe. Ce ne devroit point être les ſeigneurs qui entretinſſent ces chapelles, d'autant plus que ces chapelles n'ont point été abandonnées aux ſeigneurs par les habitans, ſans récompenſe. Il pourroit cependant arriver que cet arrêt de 1688 eût jugé ainſi, parce que la queſtion étoit entre les marguilliers & les habitans; mais que ſi la conteſtation avoit été entre le ſeigneur & les habitans, qu'il auroit été décidé comme il a été jugé au ſujet des chapelles des paroiſſes de Marſilly & de Charonne, les ſeigneurs étant préſumés être toujours en état de ſupporter ces réparations, au-lieu qu'un chapelain peut être très-pauvre & hors d'état de pouvoir faire ces réparations.

Les ſacriſties ſont quelquefois à l'entretien des gros décimateurs, & quelquefois à l'entretien des habitans. Lorſque ces ſacriſties ſont derrière le maître autel dans le chœur, ces ſacriſties ſont à la charge des gros décimateurs, quant aux murailles & voûtes, faiſant partie du chœur; mais quant aux armoires & tables, il faut diſtinguer ſi la fabrique eſt ſi pauvre qu'elle ne puiſſe fournir l'égliſe d'ornemens; en ce cas la ſacriſtie étant deſtinée pour ſerrer les ornemens, c'eſt aux gros décimateurs d'entretenir les armoires & tables; mais ſi la fabrique eſt en état d'entretenir l'égliſe d'ornemens, c'eſt aux habitans d'entretenir les armoires & tables de la ſacriſtie, quoiqu'elle ſoit ſituée dans le chœur.

Si la ſacriſtie n'eſt point pratiquée dans l'intérieur de l'égliſe, en quelque endroit qu'elle ſoit ſituée, ſoit vers le chœur, ſoit vers la nef, ſi ce ſont les gros décimateurs qui fourniſſent les ornemens de l'égliſe, ils ſont tenus de l'entretien de la ſacriſtie entiérement; mais ſi c'eſt la fabrique qui fournit les ornemens de l'égliſe, c'eſt aux habitans à réparer ou reconſtruire tout ce qui dépend de la ſacriſtie.

Les habitans de la paroiſſe ſont tenus de l'entretien, de toutes les réparations & réfections de la nef, de ſes collatéraux, de la croiſée entre la nef & le chœur, lorſqu'il y en a une, en ce qui n'eſt pas de la dépendance du chœur; comme auſſi des portes & des porches de l'égliſe & des chapelles communes qui ne dépendent que des habitans, de la clôture du parvis & du cimetiere (i).

Si le clocher eſt bâti ſur la nef ou à côté, il eſt

(i) L'édit de la juriſdiction eccléſiaſtique de 1695, y eſt formel; il y eſt dit, article 22, ſeront tenus pareillement les habitans deſdites paroiſſes d'entretenir & de réparer la nef des égliſes & la clôture des cimetieres. Les habitans occupent la nef des égliſes; ils ont l'ouverture de la terre, & diſpoſent des bancs. Lorſqu'il y a des bas-côtés à la nef, & une croiſée au-devant du chœur, avec porches collatéraux, il en diſpoſent de même. Les habitans ſont tenus du pavé, des murs, croiſées, voûtes, charpente du comble & couverture de la nef, du banc de l'œuvre, de la chaire, des confeſſionnaux; le tout eſt à la charge des habitans, ainſi que le porche & le portail qui eſt au-devant de la nef.

S'il y avoit des chapelles aux deux côtés de la nef, ſi elles avoient été conſtruites avec le corps de la nef, elles ſeroient à la charge des habitans; mais ſi elles avoient été conſtruites depuis, & qu'il y eût un chapelain, elles ſeroient entretenues ou reconſtruites aux frais du chapelain; pavé, murs, croiſées, voûtes, charpente au-deſſus, couverture & grille, ſoit de bois, ſoit de fer, qui la ſépareroit de la nef; toutes leſquelles choſes ſeroient à l'entretien des habitans, ſi la chapelle avoit été bâtie en même-temps que la nef. A l'égard de l'autel, il ſeroit à la charge du chapelain.

Suivant l'édit de 1695, les habitans ſont tenus de la clôture des cimetieres; les habitans ont l'ouverture de la terre, & jouiſſent des fruits & herbes des cimetieres. Il y a des conſtitutions, entr'autres celle de Guillaume, archevêque d'Yorc, en 1153, tom. 10 des conciles, col. 1131.

tout entier à la charge des habitans ; & réciproquement il doit être réparé par les gros décimateurs, s'il eſt entiérement ſur le chœur (k).

Lorſque le clocher poſe ſur deux piliers du chœur & ſur deux de la nef, la réfection ſe fait par moitié entre les décimateurs & les habitans.

Si le clocher étoit élévé ſur un des côtés de la croiſée de l'égliſe, enſorte qu'il ne poſât que ſur un pilier du chœur, les décimateurs ne devroient que le quart de la réparation (l).

(k) L'édit de 1695 de la juriſdiction eccléſiaſtique n'a point parlé des clochers. Il y a pluſieurs autres arrêts qui ont jugé ce qui eſt dit par M. Deſgodets dans cet article au ſujet des clochers. Nous obſerverons ſeulement qu'il n'eſt pas aiſé de ſentir le fondement de cette juriſprudence ; les cloches, comme nous le dirons ci-après, ſont toujours à la charge des habitans ; & le beffroi, parce qu'il ſert à ſuſpendre les cloches, eſt auſſi à la charge des habitans. Je ne conçois pas pour quelle raiſon le clocher qui ſert à élever les cloches, & les mettre en état d'être mieux entendues des paroiſſiens, eſt excepté de cette diſpoſition, quelquefois les gros décimateurs en étant chargés, & d'autres fois les habitans, ſuivant ſa ſituation ſur le chœur ou ſur la nef.

Lorſque les clochers ſont conſtruits avec des fleches de pierre, & qu'ils ſont d'une grande élévation, ce qui étoit plus facile à faire anciennement, vu le peu de valeur des matériaux, & la modicité du prix des journées des ouvriers ; leſquels clochers, s'il s'agiſſoit de les reconſtruire dans la même forme, coûteroient des ſommes immenſes, outre le poids énorme de ces clochers, qui ſouvent écraſent les égliſes ſur leſquelles ils ſont poſés : l'on permet aux gros décimateurs ou habitans de les diminuer de hauteur & d'étendue, s'ils ſont trop grands pour contenir les cloches, & d'y faire des fleches de charpente au-lieu de celles de pierre, en les couvrant d'ardoiſe ou de plomb, & même d'en changer la conſtruction. On a pluſieurs fois permis de conſtruire en charpente des clochers qui étoient auparavant bâtis en pierre.

(l) Toutes ces différentes contributions des clochers expliquées ci-deſſus, ont été jugées par différens arrêts.

On ne diſtingue point l'intérieur du clocher de l'extérieur ; la fleche, ſoit de pierre ou charpente, & la couverture d'ardoiſe, de plomb ou de tuile, l'amortiſſement & la croix du haut, doivent être réparés, comme la voûte, par les habitans ou les décimateurs, ſuivant les différens cas expliqués ci-deſſus.

Il n'y a que le beffroi d'excepté, c'eſt à dire, la charpente qui porte les cloches, qu'on juge que les habitans ſont ſeuls tenus de réparer & entretenir.

L'entretien & réfection des cloches, & leur dépendance, ſont auſſi par conſéquent pour le compte des habitans (m).

Les habitans ſont tenus d'entretenir les bâtimens du presbytere, & le logement du curé & du vicaire, au cas que le vicaire ſoit logé par la fabrique, de toutes groſſes réparations & reconſtructions, de même que les propriétaires des maiſons le ſont à l'égard de leurs locataires; & c'eſt aux curés & aux vicaires à faire les menues réparations que l'on nomme locatives (n).

[m] Il y a pluſieurs procès-verbaux & arrêts du conſeil, rendus à ce ſujet, qui ont jugé que la charpente du beffroi eſt toujours à la charge des habitans dans tous les cas, ſoit que le clocher ſoit ſur le chœur ou qu'il ſoit ſur la nef; ce qui eſt fondé ſur ce que les cloches & cordes ſont toujours à la charge des habitans, ſervant à les appeller à l'office divin, & que ces cloches ne ſeroient pas en état de ſonner ſi elles n'étoient pas ſuſpendues au moyen du beffroi. Le curé d'Azay ayant demandé aux chartreux du Liget, qu'ils euſſent à fournir les cloches de ſa paroiſſe, comme gros décimateurs, auſſi-bien qu'une grange, le pain & le vin, & un confeſſional, il en fut débouté par arrêt du 3 mars 1690.

(n) L'édit de 1695 de la juriſdiction eccléſiaſtique, article 22, oblige les habitans de fournir au curé un logement convenable. Avant cet édit, l'uſage en étoit local.

Tout curé, comme tout autre bénéficier, qui augmente les bâtimens de ſon bénéfice ou preſbytere, eſt obligé d'entretenir ces augmentations de groſſes & menues réparations; & après le décès de ces curés ou bénéficiers, leurs héritiers ou eux-mêmes, s'ils venoient à quitter leurs bénéfices de leur vivant, ſont non-ſeulement obligés de laiſſer ces bâtimens ſans aucun eſpoir de récompenſe, mais encore de les donner aux ſucceſſeurs en bon état de toutes réparations.

La raiſon eſt, que les bénéficiers peuvent accroître leurs bénéfices, non les détériorer, & que l'accroiſſement étant fait, on le préſume fait par les épargnes précédentes du revenu du bé-

Il ſe trouve cependant plus d'endroits où les habitans en étoient chargés. Il y a quelques endroits où ce ſont les gros décimateurs. En Provence, les gros décimateurs ſont obligés au tiers des réparations des presbyteres, & les habitans aux deux autres tiers. Dans le reſſort du parlement de Douay, on n'oblige les gros décimateurs à l'entretien des maiſons curiales, que ſubſidiairement aux curés, qui en ſont ſeuls tenus lorſque leurs revenus ſont conſidérables. Dans celui de Paris & dans les autres où l'édit de 1695 a été reçu, ce ſont les habitans qui en ſont ſeuls chargés.

Lorſque les habitans ſont tenus de fournir un logement convenable à leur curé, il y a des auteurs qui prétendent que les habitans ne ſont obligés qu'aux groſſes réparations, qui ſont celles du propriétaire, & que les curés ſont obligés aux réparations viageres; d'autres prétendent que les curés ſont ſeulement tenus des réparations locatives. Lorſque les curés ont de grands revenus, il ſeroit juſte qu'ils entretinſſent leurs presbyteres des réparations viageres, mais lorſque les cures ſont de peu de valeur, ces réparations ſeroient fort à charge aux curés; il conviendroit, dans ces cas, que les curés ne fuſſent tenus que des réparations locatives. L'uſage ordinaire eſt que les curés ne ſont que les réparations locatives en leurs presbyteres,

néfice; c'eſt un don qui eſt irrévocablement acquis à l'égliſe (o).

Si les bâtimens faits par accroiſſement ſont de quelque utilité pour la cure ou pour l'exploitation des revenus, il eſt certain que les habitans doivent les entretenir de groſſes réparations.

Que ſi la vanité avoit fait donner un curé dans le ſuperflu, les habitans pourroient s'adreſſer à la juſtice, pour demander qu'après une viſite préalable ſur ſa commodité, les augmentations inutiles fuſſent démolies; laquelle démolition ne pourroit être faite qu'en vertu d'un jugement (p).

[o] Lorſqu'un curé augmente, pour ſa ſatisfaction, les bâtimens de ſon presbytere, les habitans ne ſont point tenus d'entretenir ces augmentations de bâtimens, n'étant obligés, ſuivant l'édit de 1695 de la juriſdiction eccléſiaſtique, que d'entretenir un logement convenable à leur curé. Si après avoir fait ces augmentations, ce curé venoit à quitter ſa cure, je ne penſe point que ce curé fût obligé de donner à ſon ſucceſſeur ces nouveaux bâtimens en bon état; c'eſt bien aſſez qu'il les lui abandonne, ſans encore en faire les réparations, quand bien même ces bâtimens auroient été conſtruits des épargnes qu'il auroit faites ſur le revenu de ſon bénéfice : à moins qu'un curé n'ait du bien de patrimoine, il ne s'aviſe guere de faire des augmentations de bâtimens dans ſon presbytere.

[p] Il y a un arrêt du parlement du 28 janvier 1663, qui a déchargé les habitans d'une paroiſſe, de l'entretien d'un bâtiment trop conſidérable qu'un curé avoit édifié plus pour ſon plaiſir que pour ſon beſoin; & un troiſieme rendu par forme de réglement, le 14 mars 1673, par lequel il eſt ordonné que dans les lieux où il n'y a pas de maiſon presbytérale, les habitans ſeroient tenus de fournir au curé la ſomme de 40 livres pour louer une maiſon pour ſe loger, laquelle ſomme ſeroit impoſée avec la taille, ſur tous les paroiſſiens.

Aux égliſes ſuccurſales ou annexes des paroiſſes, lorſqu'elles ont été érigées par le pouvoir de l'évêque, & pour cauſes néceſſaires au bien ſpirituel des habitans, dont le nombre s'eſt multiplié de façon que l'égliſe ma-

Des réparations que les bénéficiers doivent faire aux héritages dont ils jouiſſent en vertu de leurs bénéfices.

Le bénéficier eſt tenu d'entretenir tous les bâtimens & édifices de la dépendance du bénéfice dont il jouit de l'uſufruit, ainſi que les murs de clôture des jardins, parcs & autres clos, les moulins, chauſſées des étangs, viviers, foſſés, & généralement tout ce qui eſt ſujet à l'entretien ; & ce, de toutes les réparations, tant groſſes que menues, qu'il conviendra faire, même de reconſtruire à neuf des édifices qui tomberoient en ruine par vétuſté, ſi le cas y échet ; enſorte que le tout ſoit en bon état (q).

trice n'eſt pas capable de les contenir, les réparations ſuivent les mêmes réglemens & uſages qui ont été expliqués ci-deſſus, c'eſt-à-dire, que le chœur eſt à la charge des gros décimateurs, & les habitans ſont tenus de l'entretien de la nef, ſur-tout lorſque dans le temps de l'érection, le gros décimateur ne fait point d'oppoſition ; car alors, ſi les habitans ne s'obligent pas à l'entretenir entiérement, le ſilence du gros décimateur vaut un conſentement exprès, & il eſt préſumé avoir voulu s'y obliger. Il eſt de l'intérêt du gros décimateur de faire en ces occaſions ce qu'a fait le chapitre de ſaint Germain-l'Auxerrois, lorſque M. l'Archevêque érigea en cure la ſuccurale de Paſſy, dépendante de la paroiſſe d'Auteuil, & de faire inſérer dans le décret d'érection une clauſe expreſſe qui le décharge des réparations, faute de quoi il en auroit été tenu. Duperray rapporte qu'il a été jugé, par des arrêts, que quand les habitans, pour leur commodité, font bâtir de nouveau une ſuccurſale, & s'obligent d'en fournir la dot, ils demeurent chargés de ſon entretien, quand même par la ſuite elle ſeroit érigée en paroiſſiale.

[q] Les palais épiſcopaux & les bâtimens qui en dépendent, doivent être réparés aux frais des évêques. Il y a une ſentence des requêtes du palais, du 23 avril

Le bénéficier qui entre & reçoit le bénéfice, doit, pour ſon propre intérêt & de ſes héritiers après, faire viſitation & rapport, par ordonnance du juge, de l'état des lieux, avant que d'entrer en jouiſſance du bénéfice, tant en préſence des héritiers de ſon prédéceſſeur, que de ceux de qui dépend, ou qui ont des charges à prendre ſur le bénéfice, ou iceux duement appellés, pour pouvoir avoir ſon recours des dégradations & des réparations à y faire contre les héritiers de ſon prédéceſſeur : & au cas qu'il n'uſât pas de cette précaution, il ſeroit tenu en ſon nom deſdites dégradations & réparations.

Lorſque les héritiers du bénéficier défunt renoncent à ſa ſucceſſion, & qu'il trouve des réparations à faire au bénéfice, le bénéficier qui ſuccede au défunt ayant eu la précaution de faire faire la viſitation & le rapport de l'état des lieux, avant

1700, qui condamne M. Dacquin à faire les réparations du palais épiſcopal de l'évêché de Fréjus, confirmée par arrêt du 28 août 1700.

Lorſqu'il y a un partage fait entre les abbés ou prieurs commendataires & les religieux, c'eſt aux religieux à entretenir tous leurs bâtimens, après que l'abbé les a fait rétablir & mettre en bon état lors du partage : mais s'il n'y avoit point de partage, & que l'abbé eût jouiſſance de tous les revenus, & que les religieux ne ſoient que penſionnaires, ce ſeroit à l'abbé à entretenir tous les bâtimens.

De même, lorſqu'il y a un partage fait entre l'abbé & les chanoines, les chanoines ſont tenus d'entretenir tous les bâtimens échus dans leurs lots & leurs maiſons canoniales, celles des enfans de chœur & des autres bénéficiers. Ce qui a été ainſi jugé par arrêt du 23 juin 1667, rendu ſur les concluſions de M. le procureur-général, au ſujet de l'abbaye ſéculiere de Vézelay ; mais ſi les chanoines n'avoient pas de dîmes, & qu'ils fuſſent réduits à portions congrues, ils ne ſeroient tenus que des réparations uſufruitieres dans leurs maiſons canoniales.

que d'entrer en jouiſſance, n'eſt tenu en ſon nom de faire faire les réparations ſur ſes autres biens; mais leſdites réparations ſont faites ſur les revenus du bénéfice, ſuivant la part & portion qui en eſt réglée par le juge; ce qui eſt perçu avant que le nouveau bénéficier touche les revenus du bénéfice (r).

(r) Les maximes établies par l'édit de la juriſdiction eccléſiaſtique de 1695, doivent être obſervées à la lettre. S'il y avoit des coutumes contraires dans les lieux où cet édit auroit été reçu, on dérogeroit aux coutumes de ces lieux; mais ſi cet édit n'avoit point été publié, ou qu'il y eût eu des ſurſéances, on ſuivroit les coutumes de ces lieux: pluſieurs arrêts l'ont ainſi jugé.

Les arrêts déchargent les titulaires des bénéfices des réparations d'ancienne vétuſté, c'eſt-à-dire, que s'il reſtoit d'anciens veſtiges qui fiſſent connoître qu'il y eût eu anciennement des bâtimens dans un lieu dépendant d'un bénéfice, on ne pourroit exiger du titulaire de ce bénéfice, de reconſtruire à neuf ces bâtimens. Les lettres-patentes de Charles IX, du 3 novembre 1572, y ſont formelles: les arrêts rendus au parlement de Paris le 31 mars 1718, & le 26 avril 1731, l'ont jugé ainſi en faveur des héritiers de M. l'archevêque de Lyon & de M. l'évêque de Verdun, en qualité d'abbé d'Ombliere, qu'on vouloit obliger à la réédification d'une grange totalement ruinée par vétuſté. La même choſe a été jugée au grand-conſeil & au conſeil de ſa majeſté, les 16 juin 1699 & 6 avril 1726, en faveur des héritiers de M. Stouppe, abbé d'Evaux, & M. l'archevêque de Narbonne. Il en eſt arrivé de même au ſujet d'une ferme ſiſe à Lieu-Saint, près la forêt de Sénart, dépendante de la chapelle de ſaint-Michel, qui eſt dans l'égliſe des ſaints-Innocents, à Paris, de laquelle chapelle M. de Pont-Carré étoit titulaire. Son ſucceſſeur demanda à ſes héritiers de faire reconſtruire une grange, dont il ne reſtoit plus que quelques anciens veſtiges: il y eut des experts nommés par l'arrêt qui intervint, leſquels furent chargés de rapporter l'état des lieux, & de prendre les déclarations des plus anciens du pays, pour ſavoir d'eux s'ils avoient vu exiſter cette grange: & ne s'étant point trouvé d'habitans qui euſſent

vu ſur pied cette grange, les héritiers de M. de Pont-Carré furent déchargés de ſa reconſtruction.

Les bénéficiers même, en cas de groſſes ruines, n'en peuvent être tenus que juſqu'à concurrence du tiers du revenu de leurs bénéfices, à moins qu'il n'y eût de leur faute, ayant négligé de faire faire les réparations qui auroient empêché la ruine de ces édifices; car, en ce cas, ces conſtructions ſeroient entiérement à leur charge.

Suivant la nouvelle juriſprudence du parlement de Paris, un prieur, quoique curé primitif, en abandonnant ſeulement les dîmes qu'il poſſede dans une paroiſſe, demeure déchargé de l'entretien du chœur, & retient ſes autres domaines francs & quittes de cette charge. La nouvelle déclaration de Louis XV, donnée le 5 octobre 1726, ſemble favoriſer cette juriſprudence; elle décharge les curés primitifs, leſquels abandonnent les groſſes dîmes du ſupplément de la portion congrue, étant privilégiés aux réparations. Cette déclaration a été non-ſeulement enregiſtrée au parlement, mais auſſi au grand-conſeil.

ARTICLE 336.

Les parens ſuccedent aux eccléſiaſtiques ſéculiers.

LES parens & lignagers des évêques & autres gens d'égliſe ſéculiers, leur ſuccedent.

Explication.

Si le bénéficier n'avoit pas fait faire de ſon vivant les réparations de la dépendance de ſon bénéfice, ſes héritiers ſont tenus de les faire faire à leurs dépens, & même de rétablir les démolitions & détériorations faites & cauſées par le défunt. Ce qui s'eſt pratiqué de toute ancienneté, & jugé par différens arrêts, entr'autres par un du

25 novembre 1512, rendu entre l'évêque & le chapitre de Beauvais. Un autre arrêt du 22 février 1536 a jugé que l'évêque d'Angers bailleroit le quart de ſon revenu pour réparer les démolitions avenues de ſon temps, & feroit pourſuite contre les héritiers de ſon prédéceſſeur, pour réparer les ruines qu'il avoit cauſées. Autre arrêt du 12 juillet 1544, a jugé pareille choſe entre Vaillerot de la Haye & Nicolas Dorigny; & pluſieurs autres arrêts depuis ſur pareils ſujets de même nature.

Si le bénéficier avoit fait démolir quelques anciens bâtimens pour les faire reconſtruire à neuf, plus grands & plus ſomptueux, & pour en faire un ſeul de pluſieurs vieilles maſures, & qu'il vînt à mourir avant que d'avoir rendu le nouveau bâtiment à ſa perfection, ſes héritiers ſeroient tenus de faire faire ce qui ſeroit néceſſaire pour rendre logeable ce qui ſe trouveroit être conſtruit du nouveau bâtiment, ſuppoſé qu'il y eût au moins autant de logemens, avec pareilles commodités qu'il y en avoit dans l'ancien bâtiment: & au cas qu'il n'y eût pas la même quantité de logemens, ni ſemblables commodités, leſdits héritiers ſeroient tenus de faire continuer le nouveau bâtiment, juſqu'à concurrence de ce qui ſe trouveroit dans l'ancien, & avec pareils ajuſtemens; mais ils ne ſeroient pas tenus de le rendre plus ſomptueux & plus voluptueux, que n'étoient les anciens édifices.

A l'égard des ouvrages proprement voluptueux, qui auroient été faits ou commencés par le bénéficier défunt, ſoit dans les logemens, ou jardins, ou autres lieux, leſquels ſeroient péris, dégradés ou non achevés, ſes héritiers ne ſeroient

pas

pas tenus de réparer ni achever ces ſortes d'ouvrages voluptueux : mais on pourroit les obliger de les démolir, & remettre les lieux tels qu'ils étoient anciennement (a).

(a) Si un bénéficier avoit fait faire, dans les héritages dépendans de ſon bénéfice, quelques ouvrages pour la conſervation de ces mêmes héritages, il s'agit de ſavoir ſi l'on peut obliger les héritiers de ce bénéficier de réparer ces ouvrages. Cette queſtion s'eſt préſentée dans la viſite qui a été faite des réparations à faire en l'abbaye de ſaint-George de Boscherville près de Rouen, après le décès de M. Coalin, évêque de Metz, qui avoit été titulaire de cette abbaye, lequel fit faire, ſur le bord de la Seine, une digue de grande longueur, pour garantir les prés de cette abbaye contre le reflux de la mer, & empêcher les eaux d'excaver les terres de ces prés, ces eaux chaque année emportant une portion de ces prés. Les deux premiers experts furent contraires. L'expert des héritiers de M. Coalin, diſant qu'ils n'étoient point tenus de cette réparation ; que le titulaire étoit aſſez heureux de ce que M. Coalin avoit bien voulu faire les premiers frais de cette dépenſe ; qu'il avoit par ce moyen conſervé à ſon ſucceſſeur les prés de cette abbaye, qui ſe ſeroient trouvés d'un bien moindre revenu, s'il n'avoit point fait conſtruire cette digue ; que s'il ne l'avoit point fait faire, ſon ſucceſſeur auroit été obligé de le faire, s'il avoit voulu ſauver le reſte des prés ; que par conſéquent il étoit juſte que le revenu titulaire la fît réparer, cette réparation n'étant point à comparer avec la premiere dépenſe. L'expert du titulaire convenoit qu'il y auroit une eſpece de juſtice que cela pût être ainſi ; que dans un accommodement on auroit pu prendre ce tempérament ; mais que comme il s'agiſſoit de juger diſtinctement lequel devoit ſupporter cette réparation, que ſon avis étoit que feu M. Coalin n'avoit fait que ce qu'il devoit ; que tout bénéficier devoit jouir des biens de ſon bénéfice en bon pere de famille ; qu'il ne devoit point laiſſer détériorer ces biens, lorſqu'il étoit en ſon pouvoir de les conſerver ; qu'il s'étoit donné véritablement une charge de plus, mais qu'il avoit ſatisfait en cela aux enga-

Ce qui eſt dit de ce dont les héritiers du bénéficier défunt ſont tenus, ſe doit entendre du bénéficier lui-même, s'il venoit à quitter le bénéfice de ſon vivant (b).

gemens de ſon état; que par conſéquent ſes héritiers devoient faire les réparations néceſſaires à cette digue. Le tiers-expert fut du ſentiment de l'expert du titulaire.

(b) Si un nouveau titulaire d'un bénéfice compoſe pour les réparations à faire à ſon bénéfice, moyennant une ſomme d'argent avec les héritiers du précédent titulaire, ce n'eſt pas aſſez que les héritiers aient la décharge de ce titulaire, les réparations doivent être faites & reçues en juſtice; autrement on auroit recours contre le précédent titulaire, ou ſa ſucceſſion, pour ce qui reſteroit à faire des réparations, ſi le dernier titulaire n'avoit pas un bien ſuffiſant pour en répondre.

ARTICLE 90

DU TITRE TROISIEME

DE LA COUTUME DE PARIS.

Quels biens ſont meubles ou immeubles.

USTENSILES d'hôtel, qui ſe peuvent tranſporter ſans fraction & détérioration, ſont réputés meubles; mais s'ils tiennent à fer & à clou, ou ſont ſcellés en plâtre & ſont mis pour perpétuelle demeure, & ne peuvent être tranſportés ſans fraction & détérioration, ſont cenſés & réputés immeubles; comme un moulin à vent & à eau, preſſoir édifié en une maiſon, ſont

réputés immeubles, quand ne peuvent être ôtés ſans dépecer ou déſaſſembler; autrement ſont réputés meubles.

Explication.

1. Le mot d'hôtel ſignifie hôtel, château, Maiſon, métairie, ferme, & tout autre édifice logeable.

2. Cet article parle de trois choſes, qui ſont quelquefois réputées meubles, & quelquefois immeubles; ſavoir, les uſtenſiles d'hôtel, les moulins & les preſſoirs; ce qui dépend de la maniere dont les choſes ſont placées en leur deſtination.

3. Tous uſtenſiles d'hôtel qui ſe peuvent tranſporter & changer de place d'un lieu en un autre, ſans fraction & détérioration du lieu où ils étoient placés, ſont réputés meubles.

4. Cet article de la coutume dit: *Et ſont mis pour perpétuelle demeure;* ainſi il faut diſtinguer les choſes qui ne ſont miſes que pour un temps, comme les tapiſſeries, les tableaux & les miroirs en cadres, en des bordures particulieres, les bras & plaques de bronze ou d'argent, ou autres choſes ſemblables miſes par les propriétaires des maiſons, ou autres perſonnes, attachées contre les murs ou ailleurs avec des vis & clous, ou même ſuſpendues avec des crampons ſcellés en plâtre, leſquels n'étant pas placés pour perpétuelle demeure, ſont cenſés meubles.

5. Ce qui eſt mis par le propriétaire de la maiſon ou de l'héritage pour perpétuelle demeure, ſcellé en plâtre, ou attaché à fer & à clou, ou non, comme par exemple, les cloiſons de plan-

& glaces encadrés ou
les lambris, trumeau
nées, quoiqu'iceux ta
ôter avec des vis ou
bler ni deſceller leſd
revêtemens. Les pl
ſur toile, les ſtatues
ſur des piédeſtaux, i
ſur des fondations p
rations d'architecture
de pierre, de marbre
corporés ou bâtis dan
lons, galeries, veſtib
de l'héritage; encore
choſes ſemblables, a
décoration & ſymmé
placées, ſe puiſſent
ſont réputées immeu
maiſon, jardin & hé

6. Si pendant la co
joints, le mari avoi
ſtatues dans une ma
femme, ou les héritie

nauté, prendre le prix ou la valeur des ſtatues: ainſi de même pour les tableaux, glaces & autres choſes marquées ci-deſſus. Ce qui eſt dit de la maiſon du mari, ſe doit entendre de même de celle de la femme.

7. Un arrêt du parlement de Paris, rendu ſur un procès évoqué de celui de Bretagne, du 6 juillet 1557; jugea que les tableaux qui avoient été mis dans une maiſon par un pere de famille, & attachés à fer & à clou, & ſcellés en plâtre, étoient immeubles & réputés faire partie d'icelle; & qu'à l'égard de ceux qui y étoient non attachés à fer ni à clou, ni ſcellés en plâtre, étoient meubles.

8. Par un arrêt du 9 juillet 1629, rendu au profit du chapitre de ſaint-Vincent de Mâcon, il a été jugé que les ſtatues qu'un chanoine avoit fait mettre ſur des baſes, aux deux côtés de l'eſcalier, en une galerie de la maiſon qu'il occupoit, à cauſe de ſon canonicat, devoient demeurer à la maiſon ſans rembourſement, leſquelles ſtatues, ſelon toutes les apparences, faiſoient partie de la décoration de l'eſcalier ou de la galerie.

9. Par un autre arrêt du 13 mars 1610, il a été jugé qu'une ſtatue du roi Henri IV, de valeur conſidérable, poſée en une maiſon, ſur une baſe que l'on pouvoit changer de place ſans dégradation, étoit meuble.

10. Ce qui eſt dit ci-deſſus fait connoître que c'eſt la diſpoſition & la maniere de placer les choſes miſes au rang des uſtenſiles, qui les rend meubles ou immeubles.

11. Il en eſt de même des biens eccléſiaſtiques à l'égard des bénéficiers, qu'il eſt dit des pro-

marquées ci-deſſus.

13. Le deſcellement fer ou pieces de bois miſes par les uſufruitie détérioration & dégr. reboucheroit les trous s'il falloit démolir que pour poſer du parque ou de marbre, on av ou l'aire des planchers ne les pourroit pas ôt laiſſer, parce qu'en ce quets ſeroient partie d même des autres choſ

[a] Lorſque les locatair vent emporter les lambris, les de cheminées, contre- qu'ils ont fait mettre dan quoique ces choſes ſoient lées en plâtre ; ces deſcell tériorations ; ils ne ſont quels ils ſont faits, en re tant les lieux comme ils ét les locataires de laiſſer ce

14. Au contraire, ſi leſdits carreaux ou parquets avoient été poſés par le deſſus de l'ancien carreau ou aire des planchers, le locataire ou uſufruitier les pourroit faire ôter, pourvu que les choſes reſtaſſent comme elles étoient anciennement, ſans dégradation.

15. De même, ſi du lambris de menuiſerie avoit été placé pour un temps par l'uſufruitier ou le locataire, & qu'on eût percé au mur des trous avec un villebrequin ou trépan, pour y mettre des chevilles de bois, dans leſquelles on auroit attaché des clous qui retiendroient le lambris, il le pourroit faire ôter en détachant les clous, parce que cela ne cauſeroit aucune dégradation, les chevilles reſtantes dans les trous, pourvu que ce ne fût pas aux tuyaux & manteaux de cheminées (b).

16. Les locataires ne doivent faire aucuns changemens ſans le conſentement par écrit du propriétaire; à faute de quoi il doit être à l'option du propriétaire de faire remettre par le locataire les lieux comme ils étoient auparavant, ou de faire laiſſer ce que le locataire y aura fait, à la réſerve des tableaux & des glaces qui ſeroient attachés avec des vis ſeulement, leſquels le locataire pourra ôter quand il aura preuve de les avoir fait mettre (c).

les démolitions, à moins qu'il n'y eût une clauſe expreſſe dans le bail qui permît au locataire d'emporter tous ces ajuſtemens, en remettant les lieux comme ils étoient lorſque le bail a été paſſé, & conformément à l'état qui a été fait des lieux avant l'occupation d'iceux.

[b] Voyez ce qui a été dit ſur l'article 13 ci-deſſus.

(c) S'il y a un état des lieux, le locataire n'a pas beſoin du conſentement par écrit du propriétaire, pour pouvoir faire quelques changemens; il ſuffit qu'il ne dé-

meubles.

18. Mais les plantes
les arbres & arbuſtes
commerce du propriéta
être meubles, & appar
meubles.

19. Cependant à l'é
vendoit ſa maiſon & hé
ſuit & comporte en l'
& légumes, arbres & a
tres, appartiennent à
toutes les autres choſes
devant rendre la natur
ſituation.

20. Les fermiers ou
à la fin de leurs baux, n
ni couper les arbres pa
perpétuelle demeure
tenu à loyer; mais ils
les plantes & légumes

tériore point les lieux qu'il
d'état des lieux, que le loc
ſans le conſentement par é

& arbuſtes qu'ils auront mis en pépiniere pour leur commerce (d).

21. Pour l'ordinaire, les plans qui peuvent être emportés par les locataires, ſont eſtimés par arbitre ſur le lieu, pendans à la racine en l'état qu'ils ſont, & les locataires ou fermiers qui rentrent en la place de ceux qui ſortent, leur en paient la valeur ſuivant l'eſtimation.

22. Les échalats ou charmiers qui ſont préparés pour une vigne, leſquels n'y ont point encore ſervi, ne ſont partie du fonds, & ſont réputés meubles juſqu'à ce qu'ils y aient été appliqués; mais ceux qui ont ſervi & qui ſont ôtés & ployés par monceaux dans la vigne, de même que ceux qui y ſont plantés en terre, ſont cenſés immeubles & ſont partie du fonds.

23. Les matériaux provenans de la démolition d'un édifice, de telle nature qu'il ſoit, étant encore ſur le lieu deſtiné pour rebâtir, ſont réputés immeubles & faire partie du fonds, parce qu'ils repréſentent l'immeuble démoli qu'ils compoſoient avant la démolition.

24. Mais les matériaux qui ſeroient préparés pour la conſtruction d'un nouvel édifice, ſont mis au rang des meubles, quoique ce qui ſeroit commencé à édifier ſoit immeuble.

25. Il faut dire de même de toutes autres choſes préparées pour quelque héritage; avant

(d) Il y a un arrêt du parlement de Bretagne du 17 octobre 1575, qui a jugé que les arbres plantés par un fermier dans l'héritage pris à ferme, n'appartenoient point à l'acheteur d'icelui, mais que le fermier les pourroit arracher & emporter, que néanmoins l'acheteur du fonds pouvoit retenir les arbres en payant au fermier l'eſtimation d'iceux.

gneur, un bâtiment &
tés immeubles, mais n
tisan ſeroit le propriét
l'auroit vendue comm
porte, parce qu'ils n'y
pétuelle demeure, &
l'héritage; mais leſdi
les dégradations cauſée

: 27. De même les p
qu'elles ne ſe puiſſent
cer & déſaſſembler, 1
jugé pour les preſſes
rêt du 30 juillet 15
grand'chambre.

: 28. Par la deſtinati
des meubles peuvent
bles; comme, par e
nons, & autres arme
d'un château, ſont in
à l'héritier du château

29. Une horloge
ſonner les heures, p
relle ou autre lieu d
au château, ſoit qu'il

putés faire partie de la chapelle, & ils appartiennent à l'héritier qui ſuccede au défunt dans le château, ou à l'acquéreur (e).

31. Enſorte que le château appartenant à l'un des conjoints qui ſeroient communs en biens-meubles & acquêts immeubles, les ornemens, l'argenterie, les livres & cloches de la chapelle du château, ne tombent point dans la communauté. Ainſi jugé par arrêt de la grand'chambre le 7 juin 1585, pour M. le duc de Montpenſier, contre dame Catherine de Lorraine, veuve de Louis de Bourbon, duc de Montpenſier, pour les ornemens de la chapelle de ſaint-Louis, au château de Champigny, en Touraine.

32. A l'égard des moulins, il faut obſerver qu'il y en a de pluſieurs ſortes; quelques-uns ſe tournent à la main, leſquels ſont meubles, parce qu'ils ne tiennent ni à fer ni à clou, & qu'ils ſe peuvent facilement tranſporter ſans fraction ni détérioration.

33. Il y a des moulins qui ſont à eau, poſés ſur bateaux, leſquels ſont pareillement meubles, ſoit qu'ils appartiennent au propriétaire du fonds, ou au fermier du fonds, parce qu'ils n'y ſont point adhérens, & qu'ils ſe peuvent aiſément tranſporter; cependant, parce qu'ils pro-

[e] Tous les commentateurs ne ſont point d'accord ſur cette déciſion, les uns les prétendent meubles, les autres immeubles. M. Auzannet penſe que les ornemens des chapelles dans les châteaux, ou autres maiſons particulieres, ſont meubles; mais que lorſqu'il s'agit du préciput de l'aîné, ils ſont immeubles; ce que d'autres improuvent, en diſant que le droit d'aîneſſe eſt contre le droit commun: cependant la plus commune opinion eſt que ces ornemens, argenterie, &c. des chapelles ſont immeubles.

fonds de terre & de
leſquels ils ſont bâtis.

35. Il en eſt de mêr
moulins, car ceux qui
ſons, enſorte qu'ils y
tuelle demeure, ſont
ceux qui ne ſont point
bâtimens, ou bâtis ſur
cées en terre, ſont m

36. Il faut dire des c
ſoirs, ſuivant la diſtin

37. Les bateaux, c
vires, de quelque pri
être, ſont réputés me
non ſuſceptibles d'hyp
a aucunes raiſons ſuſc
paſſer pour immeuble

[f] Il a été jugé par ar
mont, le 23 octobre 1582
ſe décreteroient comme
Ils ſont ſuſceptibles d'h
moulins ſont bannaux, il

[g] Si les preſſoirs ſont
ſoit qu'ils ſoient adhéren

38. Néanmoins il ſe trouve un arrêt donné en la quatrieme chambre des enquêtes le 5 mars 1635, confirmatif des ſentences du juge de l'amirauté de Boulogne, qui portoit que le navire commun entre Jean & Thomas Duquêne, & Claude Mallet, ſeroit vendu & licité en la maniere accoutumée, ſi mieux n'aimoit Claude Mallet prendre l'option à lui laiſſée par Jean & Thomas Duquêne, la ſomme de 400 livres pour la moitié du navire, & l'adjudication faite enſuite.

39. Le parlement de Rouen, par arrêt du 18 mars 1638, a jugé qu'encore qu'un navire eût été ſaiſi en Picardie, & que l'on y eût établi un commiſſaire, toutefois le maître du navire l'ayant amené à Dieppe, & le propriétaire l'ayant vendu, l'acheteur étoit en bonne foi & ne pouvoit être dépoſſédé, la vente ayant été faite hors la province; le créancier ſe devoit imputer de n'avoir pas établi des gardiens aſſez vigilans.

18 mars 1738, que les bateaux ou navires ſeroient cenſés meubles, & que néanmoins, après qu'ils étoient ſaiſis par autorité de juſtice pour être décrétés; ils étoient réputés immeubles.

Le bacq d'un ſeigneur eſt réputé immeuble, parce que ſon uſage eſt perpétuel & deſtiné à un certain lieu de la riviere pour paſſage public.

fossé, est réputé
quand il est en
voir, est réputé

Exp

1. Au premier
immeubles, parce
tang, dans la fosse
croître, profiter &
consiste un revenu
comme étant le fru
& fossés.

2. Au second c
meubles, parce qu'il
de leur lieu naturel
ou pour servir à la

3. Si le propriét
au temps que la bor

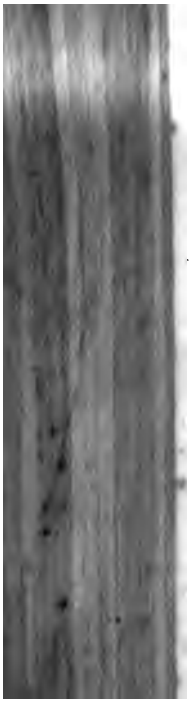
de parler des autres animaux qui ſont partie du revenu des biens de campagne; ſavoir, les pigeons, les abeilles, les lapins, & autres.

5. Les pigeons en colombier à pied, ſont immeubles; parce qu'ils ſont pour produire un revenu continuel & perpétuel; enſorte qu'ils ſuivent & ſont partie du fonds & appartiennent à celui qui eſt le propriétaire du colombier; c'eſt pourquoi il a été jugé par arrêt de la chambre de la tournelle, au mois de février 1562, que celui qui avoit vendu un héritage, où il y avoit un colombier, dont il avoit pris les pigeons après la vente de l'héritage, étoit obligé de payer le prix des pigeons, ſuivant l'eſtimation, avec intérêt.

6. Mais les pigeons qui ſont dans des volieres ou volets, ſont meubles, parce qu'ils ſont ſemblables aux poiſſons qui ſont en réſervoirs, étant deſtinés plutôt pour l'uſage de la maiſon que pour un revenu annuel & ordinaire.

7. Les lapins en garenne ſont pareillement immeubles, étant le produit du fonds de la garenne qui ſe peut affermer, & rapporte un revenu annuel & continuel.

8. Les abeilles ou mouches à miel ſont auſſi immeubles, quand elles ſont appliquées à un endroit de l'héritage qui leur



arrêt du 9 ſeptem

10. Il eſt con
étang, vivier ou
colombier à pied
les mouches à mi
du fonds ; &
comme meubles.

11. Quoique l
pigeons en colo
meubles, néanm
ſon douaire & ſ
teau ; encore qu'
tiere du revenu
château, doit jou
bier qui eſt au-
château, & du
les foſſés, comm
ment deſtiné po
priétaire. Ainſi j
du 7 ſeptembre

quoique les beſtiaux en métairie produiſent un revenu annuel & ordinaire plus conſidérable que les poiſſons en étang, les pigeons en colombier, les lapins en garenne & les abeilles; parce que le bétail n'étant point inhérent au fonds ni attaché au lieu où il eſt mis, dans la deſtination d'une perpétuelle demeure, il eſt véritablement meuble.

13. Ce qui eſt décidé en cet article 91 de la coutume, que le poiſſon qui eſt en un étang, foſſé ou vivier, eſt réputé immeuble, n'a lieu qu'à l'égard du propriétaire de l'étang, des foſſés & viviers, ou de ſa ſucceſſion; mais il ſeroit réputé meuble à l'égard du marchand qui ayant acheté la pêche d'un étang, viendroit à mourir avant qu'il ſoit pêché. La raiſon eſt, qu'il ſeroit cenſé ameubli à l'égard du marchand; & tous les poiſſons qui en proviendroient appartiendroient à ſes héritiers mobiliers: néanmoins le prix pour l'achat de la pêche ſeroit payé en commun par tous les héritiers du marchand, à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit à ſa ſucceſſion. Il en eſt de même à l'égard des pigeons, lapins & abeilles.

Bois coupé, b
ſoyé ou fauché, ſu
ſur le champ & nor
meuble, mais quar
pendant par racine

Explication ſur cet

1. Ce qui eſt dit en
bled, du foin & des g
toutes eſpeces de fru
cenſés immeubles qua
racine & inhérens au
ſont ſéparés du fonds
ſant, ils ſont réputés ê
ne peut pas feindre q
dont ils ſont détachés;
ſoient encore ſur le
leurs, ils ceſſent d'êtr
ſont détachés du fond

ture tous les ans en leurs ſaiſons, comme les bois taillis, les arbres fruitiers en plein vent, les prés & autres ſemblables; & les fruits induſtrieux, ſont ceux qui ont beſoin de culture tous les ans, ſoit en labour, fumier, ou autrement, pour produire, comme la vigne, les arbres fruitiers nains & en eſpaliers, les bleds, & autres grains & fruits de cette nature, qu'il faut labourer & fumer en certains temps & ſaiſons, ſans quoi ils ſeroient ſtériles & ne produiroient pas.

3. Lorſque l'uſufruitier décede, les fruits étant prêts à cueillir, il ne tranſmet pas à ſon héritier le droit de les percevoir, parce qu'à ſa mort, ſon droit, qui n'étoit que perſonnel, eſt éteint.

4. Il faut obſerver que les bois dont il eſt parlé dans cet article, leſquels ſont mis au rang des fruits, ſont les bois taillis, & non les bois de haute-futaie, leſquels, quoique coupés, ne ſont pas toujours cenſés meubles : par exemple, quand ils appartiennent à l'un des conjoints, ils ſont immeubles, encore qu'ils ſoient coupés; parce que leur emploi en doit être fait, ou les deniers de la vente pris ſur les biens de la communauté, pour les donner à celui à qui les bois de haute-futaie appartenoient, comme étant véritablement immeubles.

5. Pareillement, ſi les bois de haute-futaie qui appartiennent à des mineurs, ſont vendus, & que les mineurs décedent en minorité, les deniers de la vente ſortiſſent en nature d'immeubles pour appartenir à leurs parens, du côté & ligne d'où leur étoient échus ces bois.

6. Mais ſi le propriétaire des bois de haute-futaie les a fait abattre dans le deſſein de les vendre, & qu'il décede quand ils ſont abattus, ils

niers qui eſt un m
ritiers de la dame
mier août 1629,
chambre des enquê
chambre, à cauſe

8. Il eſt la même
quels étant vendus
avant leur ſéparat
vente ſe doit diſtri
créanciers du défu
réellement, les de
d'hypotheque, d'
fonds rend la ven

9. Il n'en eſt pa
tiers. Si le propriét
mourir avant qu'i
prix de la vente a
liers, comme meu
pres ne peuvent p
la dépouille des fr
l'héritier des prop
le défunt auroit s
pas empêcher la

fermier eſt tenu de payer ce qui eſt dû du prix de la ferme pour l'année courante, quoique ce fût la derniere année du bail.

On peut répéter, à l'égard des fruits, ce qui a été dit ſur l'article précédent 91 de la coutume, que le marchand qui a acheté les coupes de bois de haute-futaie ou taillis, ou la dépouille de quelques fruits que ce ſoit, leſquels venant à être vendus, les bois & fruits pendans encore à la racine, ou coupés étant encore ſur le champ, ils ſont réputés mobiliers à l'égard de ſes héritiers; quoique cependant le prix de la vente, s'il eſt dû, ſe paie entre tous ſes héritiers, tant ceux des propres que ceux des meubles, à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit en ſa ſucceſſion.

ARTICLE 113

DU TITRE QUATRIEME

DE LA COUTUME DE PARIS.

Preſcription pour héritages ou rentes, par dix ou vingt ans

SI aucun a joui & poſſédé héritage ou rente à juſte titre & de bonne foi, tant par lui que ſes prédéceſſeurs, dont il a le droit & cauſe franchement & ſans inquiétation par dix ans entre préſens, & vingt ans entre abſens, âgés & non privilégiés,

il acquiert preſcription dudit héritage ou rente.

Explication ſur cet article 113 *de la coutume.*

1. Par la preſcription dont il eſt parlé en cet article, le poſſeſſeur & détempteur acquiert le domaine & la propriété de l'héritage ou de la rente dont il jouit de bonne foi, contre celui ou ceux qui s'en prétendroient être ſeigneurs & propriétaires, aux conditions requiſes & preſcrites, qui ſont le titre, la bonne foi & la poſſeſſion non interrompue pendant le temps de dix ans entre préſens, & vingt ans entre abſens, âgés & non privilégiés; chacunes deſquelles conditions ſeront expliquées de ſuite ci-après.

2. Ces termes : *Si aucun a joui & poſſédé*, marquent qu'il faut avoir poſſédé les choſes pour les preſcrire. Il y a deux ſortes de poſſeſſion : l'une naturelle, & l'autre civile.

3. La poſſeſſion naturelle eſt, quand la choſe eſt actuellement poſſédée par quelqu'un qui en jouit, ſoit le propriétaire ou autre en ſa place, comme un uſufruitier, une douairiere, un fermier ou locataire, ou autres, qui ont droit d'en jouir pour un temps, après lequel temps expiré, la choſe retourne au propriétaire.

4. La poſſeſſion civile eſt, lorſque l'on eſt propriétaire de l'héritage ou de la rente, & qu'un autre en eſt le détempteur & en jouit pour un temps, comme l'uſufruitier, la douairiere, ou celui auquel le propriétaire auroit cédé la jouiſſance pendant un temps; après lequel temps la choſe doit retourner au propriétaire : en ce cas le propriétaire poſſede la choſe civilement, &

un autre la poſſede naturellement ; & il n'y a que le propriétaire qui puiſſe poſſéder civilement & naturellement quand il eſt détempteur de la choſe qui lui appartient.

5. Pour preſcrire un héritage ou une rente, il faut que la poſſeſſion civile & la poſſeſſion naturelle ſoient jointes, ſoit que le propriétaire les poſſede enſemble, ou que le propriétaire s'étant fait connoître & ayant retenu la poſſeſſion civile, laiſſe la jouiſſance & la poſſeſſion naturelle à l'uſufruitier, ou à un autre, à qui il l'auroit cédée pour un temps.

6. Le propriétaire eſt cenſé poſſéder la choſe civilement & naturellement, quoiqu'il l'ait baillée à ferme ou à loyer ; le fermier ou le locataire ne la poſſédant naturellement qu'au nom & par repréſentation du propriétaire.

7. Tous ceux qui peuvent acquérir, peuvent auſſi preſcrire, puiſque l'effet de la preſcription eſt l'acquiſition de la propriété de la choſe par ſa poſſeſſion ; ainſi le fils, de même que le pere de famille, peuvent preſcrire, & la femme mariée qui a acquis, même ſans le conſentement de ſon mari ; car, quoique la femme mariée ne puiſſe contracter ſans être autoriſée de ſon mari, néanmoins elle peut valablement acquérir ſans cette autoriſation ; à l'exemple des mineurs & des pupilles, leſquels peuvent, par leur contrat d'acquiſition, faire leur condition plus avantageuſe ſans l'autoriſation de leur tuteur ou curateur. Cependant quant aux pupilles, ils ne peuvent preſcrire s'ils ne ſont pas capables de poſſéder civilement : autrement il faudroit qu'ils euſſent commencé leur poſſeſſion avec l'autorité de leur tuteur ; de ſorte que celui qui a paſſé l'en-

ſance peut preſcrire, parce qu'il peut acquérir par contrat.

8. L'acquéreur, ſans faculté de l'achat, commence dès le temps de ſon contrat, à preſcrire les choſes qu'il a acquiſes, ou les hypotheques dont elle eſt chargée. La raiſon eſt, qu'à la vérité l'acquéreur n'eſt pas propriétaire incommutable de la choſe qu'il a acquiſe, ſans la faculté de l'achat; cependant il en eſt propriétaire, & la vente eſt parfaite, encore qu'elle puiſſe être rendue nulle par le vendeur venant à exercer le retrait qu'il s'eſt réſervé; mais s'il ne l'exerce pas, il eſt vrai de dire que l'acquéreur a commencé d'être véritablement propriétaire & ſeigneur de la choſe dès le jour du contrat, & qu'ainſi la preſcription a dû courir dès ce jour-là. Il a été ainſi jugé par un arrêt de la grand'chambre, confirmatif d'une ſentence des requêtes du palais, du 18 août 1631.

9. La rente fonciere, la rente du bail d'héritage & la rente conſtituée à prix d'argent, ſont immeubles, & après que le tranſport d'une rente a été ſignifié, le ceſſionnaire en acquiert la preſcription par dix ou vingt ans contre ceux qui en prétendroient la propriété.

10. La ſeconde condition pour la preſcription eſt, qu'elle ſoit fondée ſur un juſte titre, c'eſt-à-dire, que le poſſeſſeur ait une cauſe légitime de ſa poſſeſſion, qui ſoit capable de transférer le domaine de la choſe, comme celles qui ſuivent.

11. Le premier titre eſt, quand une choſe eſt donnée en paiement par celui qui n'en eſt pas le maître; en ce cas celui qui la reçoit peut la preſcrire, parce que la poſſeſſion qu'il en acquiert

par la tradition qui lui en eſt faite, eſt fondée ſur un juſte titre; & la choſe donnée en paiement ſe pourroit preſcrire, non-ſeulement au cas que ce fût la choſe même qui fût véritablement due, mais auſſi ſi elle étoit donnée en paiement d'une ſomme qui ſeroit due.

12. Le ſecond titre eſt celui de l'achat; mais pour preſcrire par ce titre, il ne ſuffit pas que celui qui livre la choſe croie l'avoir vendue, il faut qu'elle ait été véritablement vendue; autrement, celui qui l'auroit reçue ne la pourroit pas preſcrire par ce titre, quoique celui qui reçoit une choſe qui lui a été donnée en paiement la puiſſe preſcrire, encore que ce ne ſoit pas la choſe même qui lui ſoit due, au cas que celui qui la livre & celui qui l'a reçue aient cru acquitter une ſomme qui étoit due.

13. La raiſon de cette différence entre l'achat & les autres cauſes d'acquiſition, eſt fondée ſur ce que la bonne foi eſt requiſe en la perſonne de l'acheteur, en deux temps; ſavoir, au temps du contrat, & au temps que la tradition eſt faite. Or, la bonne foi ne ſe peut pas rencontrer au temps de l'achat, en la perſonne de celui qui n'a pas acheté la choſe qu'il poſſede.

14. Le troiſieme titre eſt celui par lequel un héritier poſſede quelque choſe par héritage; mais pour établir ce titre, il faut que le poſſeſſeur ſoit véritablement héritier, ou du moins qu'il croie l'être par l'erreur de fait probable, & non par une erreur de droit. Par ce titre on preſcrit les choſes qu'on croit héréditaires, qui ſont trouvées dans la ſucceſſion du défunt, poſſédées de bonne foi, & non celles qu'il ne poſſédoit pas, comme en étant le propriétaire; ainſi l'héritier ne peut pas preſcrire le gage qui auroit été donné

au défunt, & qui ſe trouve entre ſes biens, d'autant que l'héritier repréſente la perſonne du défunt; & il ne peut preſcrire que les choſes que le défunt pouvoit preſcrire.

15. Le titre par hérédité, les legs & donations univerſelles, ſont des titres juſtes & légitimes; cependant ils ne peuvent pas ſervir de fondement à la preſcription de dix ans & vingt ans, parce que le vif du détempteur paſſe à ſes héritiers & ſucceſſeurs à titre univerſel, leſquels ne peuvent pas commencer la preſcription de leur chef; mais ſi celui par lequel la choſe leur vient a commencé la preſcription par la jouiſſance qu'il a eue à juſte titre, la preſcription eſt continuée en leurs perſonnes.

16. Le quatrieme titre eſt celui de la donation; de ſorte que celui qui reçoit une choſe par donation de celui qui n'en eſt pas le maître, en acquiert la propriété par la poſſeſſion continuée pendant le temps requis par la loi; mais il faut que la choſe ait été donnée, & que la donation ſoit valable, tant par les formalités requiſes pour la validité des donations, que pour les contractans de la choſe donnée.

17. Quoique le défaut d'inſinuation rende la donation nulle, de même que le défaut d'acceptation, néanmoins il y a une grande différence entre le défaut d'acceptation & le défaut d'inſinuation. Par le défaut d'acceptation, la donation eſt nulle dans ſon principe. Mais la donation ne laiſſe pas d'être parfaite, quoiqu'elle ne ſoit pas inſinuée; elle eſt ſeulement rendue nulle au profit des créanciers ou des héritiers du donateur, faute d'avoir été inſinuée dans le temps, & ce défaut peut être purgé par la preſcription. Ce qui a été jugé par arrêt du 15 juin 1572.

18. Le cinquieme titre de poſſeſſion qui preſcrit, eſt celui du légataire auquel la choſe léguée a été délivrée, laquelle n'appartenoit pas au teſtateur. Il faut que la choſe ait été véritablement léguée, ou que celui à qui elle a été délivrée comme léguée, ait cru, par une erreur de fait, excuſable, qu'elle lui avoit été léguée. Il faut auſſi que le légataire ait été capable de recevoir le legs qui lui a été fait.

19. Si le teſtateur avoit légué une choſe à lui appartenante, il n'y a pas de doute que le légataire n'auroit pas beſoin de preſcrire, vu que par la tradition qui lui auroit été faite, il auroit acquis la propriété de la choſe. Il faut excepter le cas, que ſi un teſtateur avoit légué une choſe à lui appartenante, & que par un codicille il eût ôté le legs qui en auroit été fait, en ce cas, ſuppoſé que le légataire ignorât ce qui étoit porté par ce codicille, & que la choſe lui ait été livrée, il la pourroit preſcrire. La raiſon eſt, qu'une erreur légitime, fondée ſur la délivrance de la choſe faite par l'héritier, rend la choſe qui n'étoit pas léguée véritablement cenſée l'être.

20. Le ſixieme titre eſt, ce qui eſt donné en dot, lequel ſert au mari pour preſcrire la choſe qu'il a reçue en dot pour ſa femme, de celui qui n'en avoit pas la propriété. Ainſi il faut que le mariage ait été contracté. Le mari peut, par ce titre preſcrire toutes choſes données en dot particuliere & univerſelle; & cette preſcription ſert à la femme pour l'acquiſition de la propriété. Le mari poſſede pour la femme; car quoique le mari poſſede civilement les biens dotaux de ſa femme, il n'en peut pas cependant acquérir la propriété pour lui par quelque temps qu'il en jouiſſe, d'autant qu'il ne les poſſede civilement

que par une fiction de droit qui ceſſe dès que le mariage eſt diſſous; & cette fiction ne peut produire aucun effet contre la femme.

21. Le ſeptieme titre eſt, quand quelqu'un poſſede de bonne foi, comme maître & propriétaire, quoiqu'elle appartienne à un autre. Ce titre eſt général, & concourt avec tous les autres expliqués ci-deſſus & ci-après.

22. Le huitieme titre de preſcription eſt celui de tranſaction, lorſque par cette clauſe une choſe eſt délivrée à quelqu'un par celui qui n'en étoit pas le maître. Il en faut excepter le cas de celui qui poſſéderoit une choſe ſans aucun juſte titre; & qu'un autre qui prétendroit que la choſe lui appartiendroit, fût à ce ſujet en procès contre le poſſeſſeur, & que par une tranſaction entr'eux, le prétendu propriétaire quittât & délaiſſât au poſſeſſeur la choſe litigieuſe: en ce cas il n'en acquerroit pas la propriété par preſcription en vertu de cette tranſaction, à moins que celui qui l'auroit délaiſſée n'en fût véritablement le propriétaire; car autrement, ce ne ſeroit pas une poſſeſſion de bonne foi.

23. Le neuvieme titre eſt, la ſentence & adjudication du juge, ſoit en partage par décret, ou autrement; de ſorte, qu'encore que par ſentence la choſe fût adjugée à celui à qui elle appartiendroit par un jugement intervenant, tant avec d'autres qu'avec le propriétaire; néanmoins ce ſeroit un titre pour celui auquel elle auroit été adjugée, par lequel il la pourroit preſcrire contre le propriétaire, par dix ou vingt ans.

24. Cette preſcription de dix ou vingt ans a lieu non-ſeulement pour les héritages & rentes, mais encore pour aſſurer la poſſeſſion de tous autres droits réels & hypotheques.

25. Celui qui poſſede naturellement une choſe pour & au nom d'un autre, ne la peut pas preſcrire par quelque long temps que ce ſoit, même par trente ou quarante ans; comme le fermier, le commendataire, l'uſufruitier, le dépoſitaire & autres, qui ne poſſedent pas civilement la choſe. La raiſon eſt, que pour preſcrire une choſe, il faut la poſſeſſion civile. Or, ceux qui n'ont que la ſimple poſſeſſion naturelle, ne peuvent jamais preſcrire, & ils ne peuvent tranſmettre à leurs héritiers la choſe qu'ils ne poſſedent que naturellement.

26. On obſerve trois ſortes de preſcriptions; les unes ſont légales, d'autres ſtatuaires, & les autres conventionelles.

27. Les preſcriptions légales, ſont celles qui procedent de la loi, comme dix, vingt, trente ou quarante ans. Les mineurs ſont toujours relevés contre ces ſortes de preſcriptions, quand il eſt queſtion de la perte ou diminution de leurs droits. Il faut excepter les judiciaires, comme la péremption d'inſtance, leſquelles courent contre les mineurs & les égliſes, ſans eſpérance de reſtitution.

28. Il s'enſuit de ce qui eſt dit ci-deſſus, que ſi l'acquéreur ou autre détempteur d'un héritage, en a joui un certain nombre d'années pendant la vie d'un majeur, & qu'enſuite il en jouiſſe pendant la vie d'un mineur, lequel devienne majeur, il ne ſera compté pour la preſcription que les années de majorité, & la preſcription ſera comme endormie ou aſſoupie pendant le temps de la minorité. Par exemple, ſi l'acquéreur d'un héritage en a joui cinq ans entre préſens, avec titre de bonne foi, pendant la vie d'un majeur pro-

priétaire d'icelui, & qu'il en jouiſſe encore pendant quinze autres années pendant la vie d'un mineur héritier du majeur, en ce cas l'acquéreur ne peut pas prétendre avoir preſcrit l'héritage, la preſcription n'ayant effectivement eu ſon cours que pendant les cinq années du majeur; mais ſi pendant les cinq dernieres années le mineur héritier étoit devenu majeur, la preſcription ſeroit accomplie, en joignant les cinq années paſſées pendant la vie du majeur, contre lequel la preſcription auroit commencé à avoir lieu, & les cinq dernieres années paſſées pendant la majorité du mineur ſon héritier; de ſorte que le temps de dix années écoulées pendant ſa minorité, ne ſont point comptées; mais auſſi elles ne ſervent point d'interruption pendant ce temps-là, la preſcription ayant été dans le repos.

29. La preſcription ſtatuaire ou coutumiere court contre les mineurs, ſoit qu'elle ait été commencée contre eux ou contre les majeurs, auxquels ils ont ſuccédé, ſauf leur recours contre leur tuteur.

30. Ainſi le temps des retraits lignagers & féodaux court contre les mineurs, les abſens, les croiſés, les furieux, les bannis, ſans eſpérance de reſtitution: comme auſſi la preſcription de cinq ans en demande d'arrérages de rentes conſtituées à prix d'argent contre les mineurs.

31. Les preſcriptions conventionnelles, comme la faculté de rémeré ou de rachat, commencées contre un majeur, continuent leurs cours contre le mineur, ſans avoir égard à la léſion énorme, ſauf le recours du mineur contre ſon tuteur, s'il eſt ſolvable.

32. Les privilégiés, outre les mineurs, ſont les

femmes mariées, les égliſes & les ſeigneurs féodaux ou cenſiers.

33. Quant aux égliſes, elles ne ſouffrent la preſcription de leurs biens temporels que par quarante ans.

34. Les ſeigneurs féodaux ou cenſiers ne ſont pas ſujets à la preſcription de dix & vingt ans.

35. Pour ce qui eſt de la femme mariée, la preſcription ne ceſſe pas indiſtinctement en ſa faveur, tant qu'elle eſt ſous l'autorité de ſon mari; ſavoir, à l'égard des actions dont le mari eſt garant, la preſcription ne peut courir contre elle pendant le mariage; mais quand le mari n'eſt point garant ni intéreſſé en ſon nom dans la pourſuite de l'action, la preſcription court contre elle quand elle eſt majeure, parce qu'elle ſe peut faire autoriſer par juſtice pour agir.

36. Quand le mari a laiſſé preſcrire les biens & droits de ſa femme, elle ou ſes héritiers ont recours contre le mari & ſur ſes biens.

37. La preſcription ne court contre la femme qui eſt en puiſſance de mari, qu'en deux cas. Le premier eſt quand le mari eſt décédé; & le ſecond, lorſque la femme eſt ſéparée d'avec ſon mari, & autoriſée par juſtice en la pourſuite de ſes droits; enſorte que ſi le mari, ſans le conſentement de la femme, vend l'héritage ſur lequel il lui a aſſigné ſon douaire, en tout ou en partie, la femme peut, après le décès de ſon mari, demander le douaire à l'acheteur, quelque preſcription qu'il puiſſe alléguer. Il a été jugé par arrêt du mois d'août 1668, que la preſcription ne court point contre la femme du vivant du mari.

38. D'où il s'enſuit que dès que le mari eſt dé-

cédé, la preſcription commence à courir contre la femme.

39. Outre les femmes mariées, les mineurs & les privilégiés, il y en a d'autres contre leſquels la preſcription ne peut pas courir, qui ſont les interdits, ceux dont les biens ſont ſubſtitués, & autres ſemblables qui ne peuvent agir.

ARTICLE 114

DE LA COUTUME DE PARIS.

De la preſcription contre rentes & hypotheques.

QUAND aucun a poſſédé & joui par lui & ſes prédéceſſeurs, deſquels il a le droit & cauſe, d'héritage ou rente, à juſte titre & de bonne foi, par dix ans entre préſens, & vingt ans entre abſens, âgés & non privilégiés, franchement & paiſiblement, ſans inquiétation d'aucune rente ou hypotheque, tel poſſeſſeur dudit héritage ou rente a acquis preſcription contre toutes rentes ou hypotheques prétendues ſur ledit héritage ou rente.

Explication ſur cet article 114 *de la coutume de Paris.*

1. Cet article parle de la preſcription contre les rentes ou hypotheques prétendues ſur un héritage

héritage ou ſur une rente; & l'article précédent traite de la preſcription par laquelle on acquiert la propriété des héritages ou rentes aux clauſes & conditions qui y ſont portées; enſorte que la différence entre ces deux articles, eſt que par l'article 113 précédent, le domaine & la propriété s'acquiert; & par cet article 114, on décharge cet héritage ou ſa rente de toutes rentes & hypotheques qui ſeroient prétendues contre ceux auxquels elles ſont dues.

2. Ainſi pluſieurs cas qui ont été expliqués en l'article précédent, peuvent ſervir d'explication à celui-ci.

3. Il n'y auroit pas lieu à la preſcription, ſi l'héritage ou la rente avoit été vendu à la charge de la rente ou de l'hypotheque.

4. L'héritier, quoique de bonne foi, ne peut pas preſcrire les charges & hypotheques ou rentes, dont un héritage ou rente de la ſucceſſion eſt chargé par le défunt, ou dont le défunt ſavoit être chargé.

5. La preſcription de dix ans a lieu pour décharger d'un rembourſement d'un mur non mitoyen, contre lequel le voiſin auroit adoſſé un édifice; comme auſſi pour preſcrire les charges dues pour avoir exhauſſé & élevé au-deſſus d'un mur commun & mitoyen; leſquels rembourſemens & charges, & ceux auxquels ils ſont dus, n'en peuvent prétendre le paiement contre le voiſin, les dix années expirées après la conſtruction de l'édifice, s'ils ont gardé le ſilence, & n'ont fait aucune demande en juſtice pendant ledit temps.

6. Ceux qui n'acceptent pas le rembourſement du mur contre lequel le voiſin a adoſſé ſon édifice, ou le paiement des charges de l'élévation

faite par leur voiſin au-deſſus du mur commun & mitoyen, ſous prétexte que le mur n'eſt pas ſuffiſant pour porter la nouvelle élévation, ne peuvent prétendre aucuns dédommagemens dudit voiſin, ſi la partie commune dudit mur n'eſt point dépérie pendant les dix années qui ſe ſont écoulées après la conſtruction de l'élévation.

7. D'où il ſuit que celui qui a élevé ſur le mur mitoyen dont le voiſin ne veut & refuſe de recevoir les charges, doit faire quittancer pardevant notaires, les mémoires des ouvriers qui ont travaillé au rehauſſement de ſon édifice, principalement le couvreur, afin d'avoir date des temps que l'élévation a été faite.

8. Celui qui bâtit & veut adoſſer ou élever ſur un mur mitoyen entre lui & ſon voiſin, doit faire examiner ſi ledit mur eſt en bon état; & au cas qu'il n'y fût pas, contraindre le voiſin à contribuer à la réfection du mur dans les portions défectueuſes contre ou ſur leſquelles il voudroit édifier, parce que s'il bâtiſſoit contre ou au-deſſus, & que le voiſin refuſât d'en recevoir le rembourſement ou les charges, celui qui auroit fait le nouvel édifice ſeroit garant du mur mitoyen & des dédommagemens envers le voiſin pendant les dix premieres années.

9. Les entrepreneurs, maçons & charpentiers, ſont garants des édifices qu'ils ont conſtruits, chacun à leur égard, pendant le temps de dix années après leur conſtruction; & les dix années expirées, ils ſont déchargés de la garantie.

10. Les autres ouvriers qui contribuent à la conſtruction des édifices & bâtimens, ſont garants de leurs ouvrages, chacun en leur particulier, pendant la premiere année après l'achevez

ment & perfection d'iceux ouvrages, pour ce qui concerne la façon & la qualité des matieres qui y ſont employées, mais non pas pour leur entretien, & ce qui ſe peut uſer & rompre par violence ou par la négligence de ceux qui occupent les lieux, ſoit maîtres, locataires, & autres ſemblables.

ARTICLE 116

DE LA COUTUME DE PARIS.

Qui ſont réputés préſens.

SONT réputés préſens ceux qui ſont demeurans en la ville, prévôté & vicomté de Paris.

Explication ſur cet article 116 de la coutume.

1. La déciſion de cet article a lieu, ſoit qu'il s'agiſſe de la preſcription de la propriété de l'héritage, ou de la preſcription de l'action hypothéquaire.

2. Par cet article 116, ſont réputés préſens, quant à la preſcription de dix ou vingt ans, ceux qui ſont demeurans dans la ville, prévôté & vicomté de Paris, à l'égard des héritages & rentes ſitués dans l'étendue de la même prévôté & vicomté; enſorte que ſi un héritage ſitué hors de Paris, dans l'étendue de la prévoté & vicomté, étoit poſſédé de bonne foi par quelqu'un, & que le propriétaire de l'héritage fût demeurant dans la ville de Paris, ou au contraire, que le pro-

priétaire demeure en un autre lieu du reſſort de la prévôté & vicomté de Paris, & que l'héritage poſſédé de bonne foi, avec titre, par un autre, fût ſitué en la ville de Paris, ou bien que l'héritage fût en l'une des extrêmités de la prévôté & vicomté, que le poſſeſſeur fût demeurant en un autre lieu, & le propriétaire demeurant en une autre extrêmité, tous dans la même prévôté & vicomté de Paris; dans ces différens cas ils ſeroient tous réputés préſens, & la preſcription de dix ans auroit lieu.

3. Quelques-uns des commentateurs ſur la coutume de Paris, ſont d'avis qu'il ſuffit que le détempteur qui poſſede de bonne foi l'héritage ou la rente, & le propriétaire contre lequel court la preſcription, ſoient domiciliés dans la prévôté & vicomté de Paris, pour être réputés préſens, ſoit que l'héritage ou la rente ſoit ſitué en une autre province, & que l'on conſidere ſeulement les perſonnes en leurs domiciles, & non la ſuite de l'héritage. Ils citent, pour autoriſer leurs ſentimens, un arrêt rendu en la ſeconde chambre des enquêtes, du 22 juillet 1659, au profit de Romain Fleurette, ſieur de Foreſtelle, contre Pierre Cornet & conſorts, l'un & l'autre domiciliés en la ville de Paris, par lequel il a été jugé que le ſieur de Foreſtelle avoit preſcrit par dix ans les hypotheques que Cornet avoit eus ſur des héritages ſitués dans l'étendue du bailliage de Montfort.

4. Ceux qui n'ont point de domiciles & ceux qui ont leur domicile hors la prévôté & vicomté de Paris, ſont réputés abſens. A l'égard de ceux qui y ont leurs domiciles & des héritages qui y ſont ſitués, comme auſſi ceux qui ſont bannis, ils ſont réputés abſens.

5. Ceux qui ſont employés pour le ſervice du roi ou l'utilité publique, hors la province, encore que leur famille ait ſon domicile à Paris, ſont réputés abſens à l'égard des preſcriptions.

6. Mais ceux qui ont leur domicile à Paris, & qui ſont en une autre province ou hors du royaume, pour leurs propres affaires, ſont réputés préſens & aſſujettis à la preſcription de dix ans.

ARTICLE 118

DE LA COUTUME DE PARIS.

Preſcription par trente ans ſans titre, comment s'acquiert.

SI aucun a joui, uſé & poſſédé un héritage ou rente, ou autre choſe preſcriptible, par l'eſpace de trente ans continuellement, tant pour lui que pour ſes prédéceſſeurs, franchement, publiquement & ſans aucune inquiétation, ſuppoſé qu'il ne faſſe apparoître de titre, il a acquis preſcription entre âgés & non privilégiés.

Explication ſur cet article 118 *de la coutume.*

1. Cette preſcription de trente ans differe de celle de dix ou vingt ans établie par les articles 113 & 114, en ce que pour la preſcription de

dix ou vingt ans, il y a trois conditions abſolument requiſes; ſavoir, la bonne foi pendant tout le temps de la preſcription, le juſte titre & la poſſeſſion continuement pendant dix ou vingt ans ſans interruption. Mais pour la preſcription de trente ans, il n'eſt requis ni titre, ni bonne foi; il ſuffit ſeulement que la choſe ait été poſſédée pendant trente ans continuellement & ſans inquiétation: d'où il s'enſuit, qu'encore que celui qui entre ou ſe met en poſſeſſion d'un héritage vacant, ſoit préſumé être de mauvaiſe foi, néanmoins cette mauvaiſe foi eſt purgée par une poſſeſſion paiſible de trente ans.

2. La cauſe de cette preſcription n'eſt pas pour induire ni pour ſoutenir le vice & l'injuſtice, mais pour établir le repos dans les familles, & empêcher les procès, en mettant à couvert les poſſeſſeurs des pourſuites qui pourroient être faites contre ceux qui ne peuvent pas *juſtifier* du titre de leur poſſeſſion, & qui ſeroient injuſtement dépoſſédés; c'eſt pourquoi il a été trouvé à propos de les ſecourir par cette preſcription. Les propriétaires des choſes poſſédées par un ſi long-temps, ſe doivent imputer d'avoir été ſi négligens & ſi peu ſoigneux de leurs biens.

3. Cette preſcription de trente ans n'a pas lieu contre un titre vicieux, c'eſt-à-dire, qui eſt contraire à la preſcription, comme, par exemple, un acte de dépôt, un bail emphythéotique, une ceſſion de jouiſſance pendant longues années, telle que pourroit être un uſufruitier, un bénéficier, & autres titres ſemblables, parce que la preſcription de trente ans eſt fondée ſur une préſomption de bonne foi, établie ſur une poſſeſſion ſi longue, laquelle ceſſe quand il y a un

titre de poſſeſſion qui empêche la preſcription.

4. La coutume dit au commencement de cet article, *ſi aucun a joui, uſé & poſſédé*, pour montrer qu'il ne ſuffit pas d'avoir la poſſeſſion, comme auroit un fermier ou autre, jouiſſant pour & au nom d'autrui; mais il faut avoir poſſédé par une poſſeſſion civile, telle qu'a celui qui ſe prétend être maître & propriétaire de la choſe. Et ſur la fin du même article, il eſt dit, *ſuppoſé qu'il ne faſſe apparoître de titre*, pour faire entendre qu'on peut alléguer contre le poſſeſſeur un titre vicieux & contraire à la preſcription. Or, puiſqu'on ne peut changer la cauſe de la poſſeſſion, celui qui l'a commencée par un titre contraire à la preſcription, ne peut pas preſcrire.

5. Cette preſcription de trente ans ne court point contre les mineurs & les privilégiés, qui ſont les égliſes, le domaine & les femmes mariées; & ſi la preſcription avoit commencé contre un majeur, elle demeureroit aſſoupie & endormie pendant la minorité de ſon ſucceſſeur, ainſi qu'il a été expliqué ſur l'article 113 de la coutume.

6. Par la preſcription de trente ans ſe preſcrivent les héritages, rentes & autres choſes, de droit preſcriptibles, comme ſont les profits des fiefs & droits ſeigneuriaux, caſuels, quints, reliefs, cens & rentes & autres, les arrérages du cens & rentes foncieres, les biens vacans qui n'ont point été réunis au domaine, les ſucceſſeurs contre les héritiers qui les ont laiſſé appréhender par d'autres, la légitime ou le ſupplément d'icelle, qui ſe peut demander pendant les trente ans, ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 15

décembre 1611, en la cinquieme chambre des enquêtes ; la liberté contre les ſervitudes étant un titre, ſuivant l'article 186 de la coutume : car quoique la ſervitude ne s'acquiere pas ſans titre, néanmoins elle ſe preſcrit par le non-uſage. Toutes les actions mobilieres & perſonnelles ſe preſcrivent pendant ce temps contre ceux qui peuvent agir & pourſuivre leurs droits en jugement. La faculté donnée par un contrat, de racheter un heritage à toujours, ſe preſcrit par trente ans ; mais la faculté de racheter une rente ne ſe preſcrit pas. La dîme laïque & inféodale ſe preſcrit par trente ans, tant pour le principal de la dîme, que pour la quotité : & quoique la dîme eccléſiaſtique ſoit impreſcriptible, néanmoins la quotité d'icelle ſe preſcrit par trente ans. La promeſſe faite par un débiteur de bailler un co-obligé ou une caution, ou de faire emploi, ſe preſcrit par trente ans contre majeur, & par quarante contre les égliſes & autres privilégiés.

ARTICLE 127

DE LA COUTUME DE PARIS.

Preſcription d'un an.

DRAPIERS, merciers, épiciers, orfévres, & autres marchands groſſiers, maçons, charpentiers, couvreurs & barbiers, ſerviteurs, laboureurs & autres mercenaires, ne peuvent faire action de demande de leurs marchandiſes, ſalaires & ſervices,

après un an passé, à compter du jour de la délivrance de leurs marchandises ou vacations, s'il n'y a cédule, obligation, arrêté de compte par écrit, ou interpellation judiciaire.

Explication sur cet article 127 de la coutume.

1. L'article 126 restraint à six mois la prescription des marchands en détail & des ouvriers & artisans qui y sont dénommés, voulant que dans ce temps ils fassent demande de leurs marchandises & de leurs salaires : mais comme ledit article n'est pas relatif au bâtiment, nous le passerons sous silence.

2. Cet article 127 de la coutume étend la prescription à un an, en faveur de ceux qui y sont déclarés, entre lesquels sont les ouvriers qui concourent à la construction des édifices ; car quoiqu'il n'y soit nommé que les maçons, charpentiers & couvreurs ; c'est la même chose pour les menuisiers, serruriers, carreleurs, paveurs, peintres, sculpteurs, marbriers, vitriers, plombiers & terrasseurs, jardiniers, & autres ouvriers des bâtimens.

3. L'ordonnance du commerce du mois de mars 1673, titre 1, article 7, porte que les marchands en gros & en détail, & les maçons, charpentiers, couvreurs, serruriers, vitriers, plombiers, paveurs, menuisiers, & autres de pareille qualité, seront tenus de demander paiement dedans l'an après la délivrance.

4. Par l'article 8 du même titre, il est dit que l'action sera intentée dans six mois pour marchandises & denrées vendues en détail par bou-

langers, pâtiſſiers, bouchers, rotiſſeurs, cuiſiniers, couturieres, paſſementiers, ſelliers, bourreliers, & autres ſemblables.

5. Par l'article 9 il eſt dit : voulons le contenu ès deux articles ci-deſſus avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, ſi ce n'eſt qu'avant l'année ou les ſix mois il y eût un compte arrêté, ſommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation ou contrat.

6. Et par l'article 10 il eſt dit : pourront néanmoins les marchands & ouvriers, déférer le ſerment à ceux auxquels la fourniture aura été faite, les aſſigner & les faire interroger ; & à l'égard des veuves, tutrices de leurs enfans, héritiers & ayans-cauſe, leur faire déclarer s'ils ſavent que la choſe eſt due, encore que l'année ou les ſix mois ſoient expirés.

7. Cette ordonnance du commerce de l'an 1673, eſt la loi que l'on obſerve préſentement, quoique les coutumes y fuſſent contraires.

8. Cependant ſur ce qui eſt dit par l'article 9 de la même ordonnance, que le contenu aux articles 7 & 8, doit avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, &c. il faut faire diſtinction entre les fournitures en marchandiſes ou ouvrages faits & délivrés pour différentes choſes ſéparément, & les ouvrages faits & marchandiſes livrées pour la conſtruction des bâtimens & édifices. Les premieres ſont ſujettes aux preſcriptions des temps marqués par l'ordonnance & par les articles 126 & 127 de la coutume ; mais à l'égard des ſecondes, qui regardent la conſtruction des bâtimens, la preſcription d'un an ne doit commen-

cer à courir que du jour de l'entiere perfection du bâtiment.

9. Par exemple, un entrepreneur de maçonnerie qui fait un bâtiment, commence très-ſouvent les fondemens & les élévations des murs dans le courant d'une année; il laiſſe les travaux pendant l'hiver, à cauſe des gelées; il continue d'y faire travailler l'année ſuivante, & quelquefois pluſieurs années de ſuite, ſelon la grandeur de l'édifice. Il eſt à préſumer qu'on lui paie des ſommes à-compte pendant la conſtruction; néanmoins il n'en peut pas demander le parfait paiement, que le bâtiment qu'il a entrepris ne ſoit entiérement achevé & en état de réception. En ce cas & autres ſemblables, on ne peut pas dire que tout ce qu'il aura fait & fourni au commencement & par-delà l'année, à compter du jour de la demande, ſoit preſcrit, quand même il y auroit eu quelque partie de l'édifice achevée dans les autres années précédentes, pourvu que ce fût la continuation de la même entrepriſe; & on ne doit conſidérer le tout, que comme s'il avoit été fait au jour de la derniere perfection du bâtiment.

10. Ce qui eſt dit de l'entrepreneur de maçonnerie, ſe doit entendre de tous les autres ouvriers qui concourent à la perfection du bâtiment, chacun en leur particulier, encore que quelques-uns d'eux finiſſant chaque partie d'ouvrage à meſure qu'ils travaillent, comme les couvreurs, qui achevent de couvrir à forfait chaque comble l'un après l'autre, quand il y en a pluſieurs différens en un même bâtiment; de même les menuiſiers & ſerruriers qui finiſſent quelquefois les appartemens l'un après l'autre, à

meſure qu'ils ſont en état d'y poſer leurs ouvrages ; ainſi des autres ouvriers.

11. A la fin de l'article 9 du titre premier de ladite ordonnance, il eſt dit : *Si ce n'eſt qu'avant l'année ou les ſix mois il y eût un compte arrêté, ſommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation au contrat.* Il eſt certain que s'il y avoit un compte arrêté par écrit & ſigné des parties, une cédule ou obligation, les choſes ne ſeroient plus ſujettes à la preſcription d'un an ou de ſix mois ; & s'il y avoit une ſommation ou interpellation judiciaire faite dans le temps de l'ordonnance, la date de la demande ſeroit conſtatée ; mais cela ne ſe pratique pas ordinairement quand les ouvriers ſe veulent conſerver leurs pratiques. Ou par le mot de contrat on peut entendre les marchés faits devant notaires, ou faits doubles ſous ſeing-privés entre les propriétaires des bâtimens & entrepreneurs & ouvriers qui les conſtruiſent ; leſquels marchés ſervent de titre aux ouvriers pour les mettre à couvert de la preſcription d'un an. Ils ſervent auſſi aux propriétaires pour conſtater les prix des ouvrages, & n'être pas ſujets à paſſer par la priſée & eſtimation d'experts.

12. Il ſemble par l'article 10 de l'ordonnance du commerce rapporté ci-deſſus, que ceux auxquels les fournitures & les ouvrages auront été faits, ne ſeront point reçus à être déchargés ſimplement par les fins de non recevoir, au cas que les marchands & ouvriers n'aient aucun titre par écrit, & faſſent leur demande après l'an paſſé, pour des choſes en évidence, comme ſont les bâtimens ; mais que leſdits marchands & ouvriers pourront faire aſſigner, interroger & déférer le ſerment aux débiteurs, pour dire s'ils ont payé

ou non ; & à l'égard des veuves & tuteurs des enfans des débiteurs, les débiteurs, les héritiers ou ayans-cauſe, ils ſont reçus à mettre les marchands & ouvriers, qui font leur demande après l'an expiré, aux fins de non recevoir, en faiſant leur déclaration qu'ils n'ont point de connoiſſance, & qu'ils ne ſavent pas que la choſe ſoit due.

13. Lorſque les marchands & artiſans font leur demande dans le temps qui leur eſt preſcrit par l'ordonnance ou la coutume, ou la partie adverſe dénie que les marchandiſes ont été livrées & les ouvrages faits, ou elle en demeure d'accord. Si elle dénie, il s'agit de ſavoir ſi en effet les ouvrages ont été faits & les marchandiſes livrées, auquel cas le demandeur en doit faire preuve ; & s'il le prouve, la partie adverſe doit être condamnée au paiement, ſelon le dire des experts & gens connoiſſeurs, après la viſite des ouvrages & marchandiſes.

14. La demande étant faite comme deſſus, pendant l'année, ſi la partie adverſe demeure d'accord que les ouvrages ont été faits & les marchandiſes livrées, mais qu'elle allegue avoir ſatisfait le demandeur, en ce cas c'eſt au défendeur à juſtifier du paiement ; ce qu'il doit prouver par quittance ou par témoins.

ARTICLE 129
DU TITRE SEPTIEME
De la coutume de Paris.

DU RETRAIT LIGNAGER.

Qui peut retraire : Quand? Quoi? & comment?

QUAND aucun a vendu & tranſporté ſon propre héritage ou rente fonciere, à perſonne étrange de ſon lignage, du côté & ligne dont ledit propre, héritage ou rente fonciere lui eſt venu & échu par ſucceſſion, il eſt loiſible au parent & lignager dudit vendeur, du côté & ligne dont eſt venu & échu ledit héritage ou rente, de demander & avoir par retrait lignager, icelui héritage ou rente, dedans l'an & jour que l'acheteur en a été enſaiſiné, s'il eſt tenu en cenſive; & qu'il ait été reçu en foi & hommage, s'il eſt tenu en fief, en rembourſant ledit acheteur de ſon ſort principal & loyaux-coûts.

Explication ſur l'article 129 de la coutume de Paris.

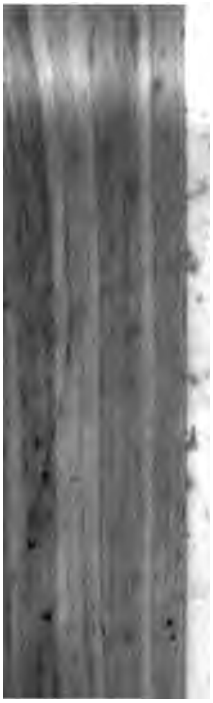
1. La principale condition requiſe & abſolument néceſſaire pour donner lieu au retrait ligna-

ger, eſt exprimée par cet article 129 en ces termes : *a vendu & tranſporté.* Ainſi la choſe ſujette au retrait doit avoir été vendue par contrat de vente, contenant le prix de la choſe & les autres choſes telles que la nature de ce contrat le requiert.

2. Ce qui s'entend auſſi de tous actes & contrats équipolens à vente, comme quand un héritage eſt donné en paiement d'une ſomme due.

3. Quelques auteurs ont fait difficulté & ont douté que les héritages donnés en paiement pour une ſomme due, ſoient ſujets au retrait; diſant: que le bénéfice du retrait n'a été introduit que pour les ventes qui ſe font pour argent comptant, le prix de la choſe vendue ne pouvant conſiſter qu'en eſpece de monnoie comptée; & comme le retrait eſt de droit rigoureux, il doit être renfermé dans ſes bornes, & ne pas ſouffrir d'extenſion d'un cas à l'autre; & qu'ainſi le retrait n'a pas lieu pour héritage baillé en paiement d'une dette.

4. Mais on ſuit communément l'opinion contraire, parce que la dation en paiement eſt une véritable vente, & elle produit les mêmes effets; autrement ou ſuppoſeroit des obligations paſſées par celui qui voudroit vendre au profit d'une autre perſonne qui auroit deſſein d'acheter: ainſi les ventes ſeroient déguiſées ſous couleur d'accommodement fait entre les parties pour acquitter une dette feinte & ſimulée, & par ce moyen les lignagers ſeroient preſque toujours exclus du retrait. Or, pour montrer que la dation en paiement eſt une véritable vente, c'eſt que les mêmes droits féodaux & ſeigneuriaux en ſont dus comme de la vente, ſavoir, le quint, requint & lods & ventes.



lui donne un hé
mere; en ce cas l
du côté maternel,
ſa ſœur, en lui p
frais & loyaux-co

6. Ce ſeroit un
de bailler un héri
par le preneur, l
ſes créanciers, pa
deſquelles ſe char
ment le prix de l
que le prix ait é
créanciers, à ſon
ordre; & telle ce
dont les droits ſo
ſéquent il y a lieu

7. Ce ſeroit auſſ
ſi un héritage ou
pour des meubles
trait auroit lieu pc
effets mobiliers.

8. Le retrait vi
quoique le contra
parce que le rente

que du jour de l'enſaiſinement du contrat, ou de l'inféodation ou de la publication & inſinuation de l'acquiſition au greffe du plus prochain ſiege royal, pourvu qu'il n'y ait point de fraude; & c'eſt le dernier paſſé de l'enſaiſinement ou de l'inféodation & de l'inſinuation, qui fixe la date du jour que commence à courir l'an & jour du retrait. Par exemple, ſi l'acquéreur avoit fait enſaiſiner ou inféoder ſon contrat dans un temps, & qu'il ne l'eût fait inſinuer que quelque temps après, ce ſeroit du jour de l'inſinuation que l'an du décret commenceroit. Au contraire, s'il avoit fait l'inſinuation la premiere, & que l'enſaiſinement ou l'inféodation fût fait après, ce ſeroit du jour de l'enſaiſinement ou inféodation que l'on commenceroit à compter l'an & jour du retrait, & tout le temps qui auroit été écoulé auparavant ne ſeroit pas compté, quoique l'ouverture au retrait ſoit dès le jour de la vente.

10. Le mot *vendu*, s'entend d'une vente parfaite, & non de celle qui eſt nulle, ſoit par quelque défaut de la part des parties ou de la forme du contrat; en ce cas il n'y a pas lieu de retraire.

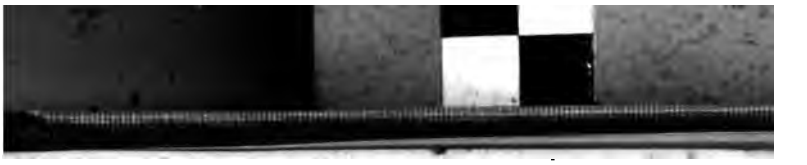
11. Quoique la vente fût parfaite, ſi elle étoit annullée ou réſolue du conſentement des parties, il n'y auroit point auſſi lieu au retrait; car encore qu'il ſe fût paſſé un temps conſidérable entre la vente parfaite & la réſolution de la vente, le ſeigneur ſeroit fondé à demander ſes droits, parce que le contrat étant parfait, il doit produire ſon effet, & ne peut être réduit, comme n'ayant pas été fait, qu'à l'égard des parties, & non pas au préjudice d'un tiers, tel qu'eſt le ſeigneur féodal ou cenſier. Il n'en eſt pas de même pour ce qui concerne le retrait, lequel n'ayant

été introduit que pour conſerver les biens dans les familles & les retirer des mains des étrangers, & non pas les retirer des mains des propriétaires, il s'enſuit que par la réſolution de la vente, l'héritage étant toujours dans la famille, les parens lignagers ne peuvent pas prétendre que la vente ſoit valable, pour pouvoir retirer l'héritage des mains de l'acquéreur, quand il n'en eſt pas le propriétaire.

12. Ce qui ſe doit entendre néanmoins, au cas que les parties aient réſolu le contrat avant l'action en retrait intentée; car dès-lors les parties ne peuvent plus rien faire au préjudice du demandeur en retrait, à moins que ce ne fût de ſon conſentement; au moyen de quoi la réſolution ſeroit valable contre les autres lignagers. La raiſon eſt, que le droit en eſt acquis au demandeur ſi tôt que l'action en retrait eſt intentée, & il ne peut pas y recevoir atteinte par le fait d'autrui.

13. Si quelqu'un avoit vendu ſon propre héritage à lui échu par ſucceſſion, & que la vente fût parfaite, & qu'enſuite elle fût réſolue & rendue nulle entre le vendeur & l'acquéreur; l'héritage reſteroit toujours en la qualité de propre au vendeur, pour la réſolution de la vente: & s'il vendoit une ſeconde fois, il y auroit lieu au retrait lignager du côté & ligne d'où l'héritage ſeroit échu.

14. Il n'en ſeroit pas de même à l'égard de celui qui auroit vendu ſon propre héritage à lui échu par ſucceſſion, & que la vente étant parfaite, il rachetât le même héritage de celui à qui il l'auroit vendu, & que par la ſuite il revenât une ſeconde fois, il n'y auroit point lieu au re-



trait; car quoique l'héritage lui fût originairement propre, l'ayant vendu & fait ſortir de la famille ſans être retrait la premiere fois, le rachat qu'il en auroit fait ne ſeroit plus conſidéré que comme un acquêt.

15. Lorſque deux parens lignagers intentent l'action en retrait en même-temps, c'eſt le plus proche parent du vendeur de la même ligne d'où eſt venu l'héritage, qui a droit d'être préféré à l'autre parent du degré plus éloigné.

16. Celui des parens lignagers qui intente le premier l'action en retrait, bien qu'il ſoit d'un degré éloigné, a droit ſur un autre parent plus proche qui intenteroit auſſi action en retrait après lui, à moins qu'il n'y eût manque de quelque formalité dans le premier; en ce cas, le ſecond ſeroit bien fondé de retraire.

17. La promeſſe de vente ne donne pas ouverture au retrait juſqu'à ce qu'elle ſoit exécutée; car la promeſſe de vente n'eſt pas une vente, le vendeur n'étant pas obligé par ce moyen de livrer ſon héritage ni de transférer la propriété, à faute d'exécuter la promeſſe; il ſeroit ſeulement tenu des dommages & intérêts envers l'acheteur; outre que l'héritage n'étant pas encore ſorti de la famille, les lignagers n'ont point d'action.

18. Il s'enſuit de ce qui eſt dit ci-deſſus, que de quelque maniere & par quelque cauſe que le contrat de vente ſoit caſſé entre les parties, il n'y a pas lieu au retrait, les choſes étant dans le même état qu'elles étoient auparavant.

19. S'il y avoit procès entre le vendeur & l'acquéreur touchant la validité de la vente, il ne laiſſeroit pas que d'y avoir lieu au retrait; parce

que l'an & jour commence à courir du jour de l'enſaiſinement & de l'inſinuation : & l'action en retrait doit être intentée dedans l'an & jour ; autrement le retrayant en ſeroit déchu, ſi l'acquéreur gagnoit ſa cauſe après l'an & jour expiré : ainſi l'acquéreur eſt tenu de laiſſer la choſe au retrayant avec la même charge du débat & conteſtation entre lui & le vendeur.

20. Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites pour l'utilité publique. Le parlement de Bordeaux a jugé par arrêt du 6 ſeptembre 1591, que la forteresſe de Montferrat, qui eſt proche Bordeaux, acquiſe durant les troubles, par les jurats de la même ville, ne pouvoit être retirée par retrait lignager. François de Montferrat ayant intenté depuis action en retrait, le procès ayant été évoqué & renvoyé au grand-conſeil, le demandeur fut débouté par arrêt du 21 juillet 1595. Il y a encore un autre arrêt plus ancien du 17 juillet 1570, donné au profit des maire & échevins de la ville de Chartres, qui avoient acheté une maiſon pour ſervir d'hôtel-de ville, contre un parent du vendeur.

21. Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites au roi, parce que le roi étant le premier ſeigneur du royaume, nul ne peut retraire les héritages acquis en ſon nom ; outre que les particuliers ſont obligés de quitter & abandonner au roi leurs héritages quand il en a beſoin, pour quelque cauſe que ce ſoit, en les rembourſant de leur juſte valeur.

ARTICLE 130

DE LA COUTUME DE PARIS.

Quand commence l'an du retrait, & quand doit écheoir l'assignation.

LE temps du retrait lignager ne court, sinon depuis l'inféodation ou saisine faits ou prins par l'acheteur; & doit l'ajournement être fait, & l'assignation écheoir dedans ledit an & jour de ladite inféodation ou saisine.

Explication sur l'article 130 de la coutume.

1. La coutume, par l'article 129 précédent, fixe le temps du retrait lignager à un an & jour, après quoi il y a prescription de retraire : & cet article 130 marque que le temps du retrait lignager ne commence à compter que du jour de l'inféodation ou ensaisinement faits ou prins par l'acheteur, c'est-à-dire, du jour qu'il a rendu foi & hommage, si l'héritage est en fief; ou qu'il a fait ensaisiner son contrat, si l'héritage est en roture; ou du jour que l'acquisition a été publiée en jugement au plus prochain siege royal, pour le franc-aleu ou pour les acquisitions faites par les seigneurs dans leurs censives & mouvances féodales. Mais outre cela, depuis l'édit de 1703, il faut que le contrat soit aussi insinué, & que l'inféodation ou ensaisinement concourent avec l'insinuation; & c'est la date du dernier de l'un ou

de l'autre qui conſtate le jour d'où commence à courir l'an & jour du retrait, après lequel temps expiré il y a preſcription de retraire.

2. Le temps du retrait lignager des héritages ou rentes foncieres, commence à courir dès le jour du contrat & de la vente parfaite; & il dureroit trente ans ſi l'acquéreur avoit omis de ſe faire inféoder ou enſaiſiner ſon contrat & de le faire inſinuer; car il ne ſuffit pas qu'il ſoit inféodé ou enſaiſiné, il faut auſſi qu'il ſoit inſinué.

3. Ce n'eſt pas que la ſaiſine ou inféodation, ni l'inſinuation, ſoient néceſſaires pour acquérir la poſſeſſion de la choſe; mais elle ſeroit ſujette au retrait lignager pendant trente ans; & le ſeigneur ſeroit toujours en droit de contraindre l'acquéreur de lui payer les lods & ventes, quint & requint, l'inféodation ou enſaiſinement, de même que le receveur du centieme denier, des inſinuations, publications & autres droits royaux, & ce autant de fois qu'il y auroit eu de ventes ſecrettes l'une après l'autre, ſi le premier acquéreur l'avoit vendu à d'autres.

4. La quittance des lods & ventes, & autres droits ſeigneuriaux, & du centieme denier en feuilles volantes, non plus que la preuve par témoin, d'avoir payé toutes ces choſes, ne ſuffiroient pas pour donner lieu au commencement du cours de l'an & jour du retrait; il faut que l'enſaiſinement ou inféodation, ou publication, ou l'inſinuation, ſoit écrit ſur la groſſe du contrat d'acquiſition. Ainſi jugé à l'égard de l'inféodation ou enſaiſinement, par arrêt prononcé en robes rouges, le 27 décembre 1568, par lequel un lignager fut reçu au retrait cinq ans après le contrat, parce qu'on n'en juſtifioit point

l'enſaiſinement par écrit. La même choſe a été jugée par arrêt du 17 février 1605, prononcé par M. le premier préſident du Harlay : qu'une promeſſe du ſeigneur de Bagnolet, ſéparée du décret, d'enſaiſiner ledit décret lorſqu'il ſeroit expédié, & la quittance des lods & ventes, ne ſuffiſent pas, & que l'an du retrait ne commence à courir que du jour de l'enſaiſinement endoſſé ſur le décret. Et par un autre arrêt du 3 juin 1619, donné en l'audience de la grand'chambre, la même choſe a été jugée.

5. Le devoir fait en l'abſence du ſeigneur du fief, & l'acte de la foi & hommage ainſi faite, de même que celle qui eſt faite au refus du ſeigneur, tient lieu de l'inféodation à l'égard de l'année du retrait commencée à courir. Ce qui a été jugé par arrêt de l'an 1567, entre Nicolas Lejeune & Jean Legrand. Il en eſt de même de la ſouffrance baillée.

6. La réception par la main ſouveraine, a le même effet que l'inféodation; de ſorte que l'an & jour du retrait commence à courir du jour qu'elle eſt ordonnée.

7. La coutume veut que pour intenter valablement l'action du retrait, non-ſeulement elle ſoit intentée dans l'an & jour, mais auſſi que le délai de l'aſſignation échéoit dans l'an & jour : & les délais ſe doivent régler ſuivant l'ordonnance du mois d'Avril 1667, eu égard aux juriſdictions où les aſſignations ſont données, & à la diſtance des lieux du domicile de l'acquéreur, & le juge pardevant lequel il eſt ajourné.

8. Que ſi l'aſſignation échéoit le dernier jour du terme, & que ce ſoit un jour de fête, elle ne laiſſera pas d'être valable, quoiqu'elle ſoit re-

miſe au lendemain; ce ſeroit la même choſe s'il y avoit pluſieurs fêtes, comme aux fêtes de pâques.

9. Les formalités preſcrites par l'ordonnance de 1667, pour les ajournemens, doivent être obſervées ſur peine de nullité & de déchéance de retrait; ainſi il doit être libellé, & contenir les concluſions & les moyens de la demande; qu'il ſoit fait aux perſonnes ou à leur domicile, & qu'il ſoit fait mention, dans l'original ou dans la copie des perſonnes auxquelles il a été laiſſé, & que le nom du procureur y ſoit déclaré.

10. Puiſque l'aſſignation doit écheoir dans l'an & jour, l'aſſignation doit contenir le jour à comparoître; autrement il y auroit nullité; comme il a été jugé par arrêt du 4 août 1625.

11. Quand l'aſſignation eſt donnée à trop long terme, l'acquéreur peut anticiper & avancer l'aſſignation à plus brief jour.

12. Le délai de l'aſſignation, en matiere de retrait lignager au parc-civil, eſt de huit jours francs, non compris le jour de l'aſſignation, ni celui de l'échéance; ce qui eſt clairement expliqué par l'acte de notoriété de feu M. le lieutenant-civil le Camus, du 17 mars 1691, dont voici les termes: *Après avoir pris l'avis des anciens avocats & procureurs, communiqué aux gens du roi, atteſtons & certifions, par acte de notoriété, que ſuivant l'article 130 de la coutume de Paris, la demande en retrait doit être intentée par le lignager, dans l'an & jour de la foi & hommage reçu en matiere de fief, & de l'enſaiſinement en matiere de roture, & que l'aſſignation doit écheoir dans ledit temps de l'an & jour; de ſorte que ſi l'enſaiſinement eſt fait le 1 janvier, il eſt néceſſaire que l'échéance de l'aſſigna-*

tion ſoit dans le même 2 janvier de l'année ſuivante; & ſi elle échéoit le troiſieme, le demandeur en retrait ſeroit non recevable; l'année utile donnée par la coutume, ne recevant point d'extenſion. Et pour ce qui concerne la queſtion de ſavoir de combien de jours doit être l'aſſignation : Nous certifions auſſi que l'article du titre 3 de l'ordonnance de 1667, eſt inviolablement obſervé; & que toutes aſſignations qui ſe donnent en matiere de retrait au parc-civil, ſont de huitaine franche, dans laquelle l'on ne comprend ni le jour de l'aſſignation, ni celui de l'échéance; & que les aſſignations à trois jours n'ont lieu qu'aux chambres civiles, police & criminelle, ſuivant l'article 1 de ce titre; de maniere que pour donner une aſſignation valable en matiere de retrait l'an & jour de l'enſaiſinement du 2 janvier, elle doit être du 24 décembre précédent, parce que la huitaine franche, ſans compter le jour de l'exploit ni celui de l'échéance, ſe trouve dans l'an & jour de l'enſaiſinement. Ce que nous atteſtons & certifions être l'uſage qui s'obſerve inviolablement dans la juriſdiction du châtelet. En foi de quoi nous avons ſigné la minute des préſentes, & iceile dépoſée ès mains de M^e. Nicolas Gaudion, notre greffier, le dixieme jour de mars 1691. Signé, *le Camus & Brochard.* Signé, *Gaudion, avec paraphe.*

13. Conformément à cet acte de notoriété, Meſſieurs des requêtes du palais, en la premiere chambre, rendirent une ſentence contradictoire après pluſieurs audiences, le 23 mars 1691, plaidant M^e. Noël pour le demandeur en retrait lignager, & M^e. Huet pour le défendeur, par laquelle le retrayant fut débouté de ſa demande, avec dépens. La queſtion étoit, que l'exploit, ſuivant les délais de l'ordonnance de 1667, n'échéoit que le lendemain de l'an & jour.

14. Quoique dans cet acte de notoriété il ne ſoit parlé que de la foi & hommage, ou de l'enſaiſinement d'où commence à courir l'an & jour du retrait; néanmoins il faut que le contrat ait été inſinué, ſuivant l'édit de 1703, pour commencer l'an & jour.

15. Il faut que l'aſſignation en retrait ſoit donnée en plein jour : jugé par arrêt du 7 ſeptembre 1602, par lequel une ſentence du prévôt de Paris, qui avoit déclaré valable une aſſignation en retrait lignager, donnée à ſept ou huit heures du ſoir au mois de Janvier, a été infirmée, & défenſes faites aux huiſſiers & ſergens de donner aucunes aſſignations en retrait à telle heure & nuitamment.

16. Si le retrayant donnoit aſſignation à long jour, qui expireroit néanmoins dedans l'an & jour par une diligence affectée, afin de prévenir autre retrayant, l'acheteur peut anticiper le retrayant & le faire aſſigner à plus bref jour, & être rembourſé dans le temps de la coutume. Jugé par arrêt en robes rouges, le 10 avril 1582.

17. L'action en retrait lignager intentée, & la cauſe conteſtée dedans l'an & jour, il faut trois ans d'inaction pour faire périr l'inſtance. Ainſi jugé par arrêt du 2 août 1584, au rapport de M. Bouin.

ARTICLE 131

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'an & jour court contre mineur, ſans reſtitution.

L'AN du retrait court, tant contre le majeur que contre le mineur, ſans eſpérance de reſtitution.

Explication ſur cet article 131 de la coutume.

1. L'an du retrait lignager court contre toutes ſortes de perſonnes, ſans remede de reſtitution.

2. Contre les mineurs, ſuivant la diſpoſition expreſſe de cet article 131. Jugé par arrêt du 12 juillet 1567, pour un nommé Godart.

3. Contre femme mariée en puiſſance de mari.

4. Contre ignorant & abſent, même pour le ſervice du roi.

5. Contre banni ou priſonnier. Jugé par arrêt prononcé au mois de ſeptembre 1586.

6. Contre furieux & autres perſonnes privilégiées.

ARTICLE 132

DE LA COUTUME DE PARIS.

De quel jour court l'an & jour du titre en franc-aleu.

L'AN du retrait du propre héritage tenu en franc-aleu, ne court que du jour que l'acquiſition a été publiée & inſinuée en jugement au plus prochain ſiege royal.

Explication ſur cet article 132 de la coutume.

1. La raiſon de cet article eſt à cauſe de ce qui a été dit en l'art. 129; car le franc-aleu ne peut être enſaiſiné ni inféodé, attendu qu'il ne reconnoît aucun ſeigneur; ainſi on ne pourroit prendre l'an du retrait du jour de l'inféodation & enſaiſinement, quand il n'y en a point; enſorte que la coutume y a pourvu par cet article 132, afin que l'an du retrait coure en franc-aleu du jour de la publication de l'acquiſition ou poſſeſſion d'icelui faite par l'acquéreur, en jugement au plus prochain ſiege royal.

2. Il ne ſuffit pas que la publication ou inſinuation du contrat d'acquiſition du franc-aleu noble ou roturier, de l'héritage tenu en fief ou cenſive de l'acquéreur ou de la retenue du fief par retrait féodal, ſoit faite ſeulement au greffe, mais il faut que la publication ſoit faite en jugement en l'audience, & non en la maiſon du juge;

& l'inſinuation doit être faite au greffe de la juriſdiction où la choſe eſt ſituée, & non de celle où eſt le fief en la cenſive duquel il ſe trouve.

ARTICLE 133

DE LA COUTUME DE PARIS.

Cas auxquels le premier vendeur peut retraire.

SI aucune perſonne acquiert un héritage propre de ſon parent du côté & ligne dont il eſt parent, & il vend ledit héritage, tel héritage chet en retrait; auquel cas le peut auſſi retraire le premier vendeur, comme ne l'ayant au précédent mis hors la ligne.

Explication ſur cet article 133 de la coutume.

1. Cet article contient deux diſpoſitions. La premiere eſt, que ſi quelqu'un vend un héritage propre à ſon parent du côté & ligne d'où il lui eſt venu & échu, & que l'acquéreur le revende, il eſt ſujet à retrait ſur le ſecond acquéreur, s'il eſt étranger; ce qui ſembleroit n'être pas ſans difficulté, & même on pourroit dire qu'il n'y auroit point lieu au retrait, ſi la coutume n'en diſpoſoit point ainſi

2. La raiſon eſt, que l'héritage propre au vendeur & par lui vendu à un parent lignager, eſt un acquêt en la perſonne de l'acheteur; de ſorte

qu'il en peut diſpoſer entiérement par derniere volonté, ſans que ſa diſpoſition puiſſe être reſtreinte au quint; & il ſe partage comme acquêt en ſa ſucceſſion, & appartient à l'héritier des acquêts, & non à l'héritier des propres. Ainſi jugé par arrêt du 16 février 1647, donné en la ſeconde chambre des enquêtes.

3. Néanmoins il eſt ſujet à retrait, parce que tant que la choſe eſt en poſſeſſion & domaine du premier acquéreur, les autres parens du vendeur ne le peuvent pas avoir par retrait, d'autant que lignager ſur lignager n'a droit de retraire: mais dès que l'héritage eſt tranſporté à un étranger, il ſort de ligne, & par conſéquent il devient ſujet à retrait. C'eſt ſur ce fondement que la coutume permet, en cet article, aux lignagers de retirer l'héritage, en faiſant le rembourſement de la ſeconde vente, frais & loyaux-coûts d'icelle.

4. La ſeconde diſpoſition de cet article 133, eſt qu'au cas que le parent lignager qui a acheté un héritage propre, le revend à un étranger, le premier vendeur le peut retirer, quoique le vendeur d'un héritage propre ne le puiſſe pas retraire ſur l'acquéreur. La raiſon eſt, qu'en ce dernier cas le vendeur contreviendroit à ſon propre fait; ce qui ne ſeroit pas juſte: mais dans le cas de la derniere diſpoſition de cet article, le vendeur ne contrevient pas à ſon fait, puiſque le retrait eſt exercé ſur le ſecond acquéreur, à qui le premier vendeur n'a point vendu, & non ſur le premier acquéreur; ainſi la premiere vente ſubſiſte & n'eſt point révoquée.

ARTICLE 134

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des fruits dus depuis l'ajournement & offres.

EN matiere de retrait lignager ſont dus les fruits du jour de l'ajournement & offre de bourſe, deniers, loyaux-coûts & à parfaire.

Explication ſur cet article 134 de la coutume.

1. La coutume, en cet article, oblige l'acquéreur à rendre les fruits de l'héritage perçus depuis le jour de l'aſſignation en retrait, dans lequel il a été fait offre de bourſe déliée, loyaux-coûts & à parfaire.

2. La raiſon eſt, que le demandeur en retrait eſt obligé d'avoir toujours ſes deniers prêts pour faire le rembourſement, au cas que l'acquéreur, ſans attendre la ſentence adjudicative du retrait, rende le giron & accorde le retrait au demandeur; auquel cas il ſeroit déchu du retrait, s'il ne faiſoit le rembourſement ou la conſignation, au refus par l'acquéreur de l'accepter dans les vingt-quatre heures.

3. Pour ce qui eſt des fruits perçus par l'acquéreur avant l'ajournement en retrait, ils lui appartiennent, ſans qu'il ſoit tenu de les reſtituer.

ARTICLE 135

DE LA COUTUME DE PARIS.

Comment un ſeigneur eſt réputé enſaiſiné ou inféodé.

LE ſeigneur qui acquiert l'héritage tenu de lui en fief ou cenſive, eſt réputé être inféodé ou enſaiſiné du jour de ſon acquiſition publiée en jugement au plus prochain ſiege royal.

Explication ſur cet article 135 de la coutume.

1. Cet article ſuppoſe que le retrait lignager eſt préférable au féodal ; & partant que le parent lignager du vendeur peut retraire ſur le ſeigneur l'héritage qu'il a acquis, étant de lui tenu en fief, ou étant en ſa cenſive.

2. C'eſt en faveur des retrayans lignagers que cet article a été mis, afin qu'ils aient moyen de retirer le fief aliéné par leurs parens, & retenu par le ſeigneur féodal par puiſſance de fief ; ce qu'il ne pourroit faire s'il ne ſavoit le temps de l'inféodation, laquelle le ſeigneur peut céler & tenir ſecrette. Mais après avoir publié ſon acquiſition ou retrait féodal, en jugement au plus prochain ſiege royal, il eſt notoire aux lignagers, quand l'an & jour peut courir à leur profit.

3. L'action en retrait, que le parent lignager

du

du vendeur peut intenter contre le ſeigneur ; dure un an & un jour, ainſi que celle qui eſt intentée contre tous autres acquéreurs ; & l'an & jour commence à courir du jour que ſon acquiſition a été publiée en jugement au plus prochain ſiege royal. Ce qui a été confirmé par arrêt du 3 mars 1661, en l'audience de la grand'chambre.

ARTICLE 136

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le rembourſement du prix de la vente doit être fait dans les vingt-quatre heures.

LE retrayant auquel l'héritage eſt adjugé par retrait eſt tenu de payer & rembourſer l'acheteur des deniers qu'il a payés au vendeur pour l'achat dudit héritage, ou conſigner les deniers au refus dudit acheteur, icelui duement appellé à voir faire ladite conſignation, & ce dedans vingt-quatre heures après ledit retrait adjugé par ſentence, & que l'acheteur aura mis ſes lettres au greffe, partie préſente ou appellée ; & outre qu'il aura affirmé le prix, s'il en eſt requis ; & s'il ne le fait, le temps paſſé, tel retrayant eſt déchu dudit retrait.

Explication ſur l'article 136 de la coutume.

1. Les ſept articles précédens décident différens cas qui donnent lieu au retrait lignager ; & cet article 136 marque les formalités requiſes pour parfaire le retrait, qui ſont de payer & rembourſer à l'acquéreur le prix principal & les deniers qu'il a payés au vendeur, pour l'achat de l'héritage, dans vingt-quatre heures après le retrait adjugé par ſentence ; ou au cas que l'acquéreur refuſe de recevoir, conſigner les deniers du prix de l'acquiſition, ledit acquéreur duement appellé par ſignification faite à ſa perſonne & à ſon domicile, à voir faire ladite conſignation qui doit auſſi être faite dedans les vingt-quatre heures ; & à faute de faire l'un ou l'autre dedans les vingt-quatre heures, ledit temps paſſé, le retrayant eſt déchu dudit retrait.

2. Les mêmes formalités de rembourſer ou conſigner le prix principal de l'acquiſition dedans les vingt-quatre heures, doivent être obſervées au cas que le retrait ſoit reconnu & accordé par l'acquéreur qui a tendu volontairement le giron, ſur lequel conſentement il ſoit intervenu une ſentence contradictoire donnée par acquieſcement fait en jugement.

3. Après que le retrait eſt adjugé par ſentence au retrayant, il ne s'en peut pas départir. D'où il s'enſuit que la perte de la choſe que l'on a retraite, qui arriveroit après la ſentence adjudicative du retrait, ou le conſentement donné en jugement par l'acquéreur, tomberoit ſur le retrayant ; enſorte que ſi une maiſon, dont le retrait ſeroit pourſuivi & adjugé, étoit brûlée, le retrayant ſeroit tenu de payer le prix entier

de la vente, & non celui du ſol. La raiſon eſt, que le lignager, au moment de la ſentence adjudicative ou du conſentement donné en jugement, entre en la place de l'acheteur, & que le retrayant eſt préſumé avoir acquis du vendeur; & partant la perte de la choſe doit retomber ſur lui, & non ſur l'acquéreur.

4. Ce qui eſt dit en cet article, en ces mots, *rembourſer l'acheteur des deniers qu'il a payés au vendeur pour l'achat dudit héritage*, ſe doit entendre au cas que le retrait ſoit exercé contre celui qui a acheté du vendeur; car ſi le retrait étoit exercé ſur le ſecond acquéreur, le retrayant ne ſeroit tenu de lui rembourſer que le prix de la premiere vente faite par le vendeur de l'héritage propre, quoique le ſecond acheteur en eût donné un plus grand prix que celui de la premiere vente.

5. Ces mêmes termes, *rembourſer l'acheteur des deniers qu'il a payés*, marquent auſſi que le retrayant eſt tenu de rembourſer l'acquéreur de tout ce qui entre ou fait partie du prix principal, ainſi qu'il eſt tenu de lui rembourſer le ſupplément qui a été fait depuis le contrat, ſoit par l'ordonnance de juſtice, ou volontairement ſans fraude; ce qui a été donné pour le pot-de-vin du marché; & enfin tout ce qui eſt porté par le contrat, dont le rembourſement doit être fait, ou la conſignation au même temps que le ſort principal, parce que c'eſt une acceſſion ou ſuite du prix principal, comme ſi le vendeur étoit mineur, & que depuis étant venu en âge, l'acquéreur lui eût donné quelques deniers pour ratifier la vente; ce qui arriveroit particulierement ſi le retrait étoit exécuté après l'an & jour, faute d'enſaiſinement ou inſinuation pris par l'acquéreur: comme auſſi ce

qui auroit été donné à la femme pour lui faire ratifier un contrat de vente du bien de ſon mari, doit être rembourſé, d'autant que la ratification eſt néceſſaire pour la ſûreté de l'acheteur contre les hypotheques de la femme.

6. Le retrayant peut faire le rembourſement de ſes deniers, ou de ceux qu'il auroit empruntés pour cet effet.

7. Si un héritage a été vendu avec la faculté de rémérer, & qu'enſuite, pour éteindre ce droit, l'acquéreur paie une ſomme au vendeur, il n'y a nul doute que la ſomme payée par l'achat du réméré ne ſoit partie du prix de l'héritage, parce qu'il avoit été moins vendu d'abord, à cauſe de cette faculté.

8. Si le ſupplément du juſte prix ou l'achat du droit de rémérer, étoit fait après l'ajournement en retrait, le retrayant ne ſeroit pas tenu d'en faire le rembourſement, vu qu'il ſeroit cenſé avoir été fait en fraude.

9. Si l'acheteur avoit baillé ſans cauſe de la vente, quelque argent au vendeur depuis le contrat, le retrayant ne ſeroit pas tenu de le rembourſer même de ce qu'il auroit payé à un lignager, pour ne le pas pourſuivre en retrait.

10. Dans les offres du rembourſement du prix principal, il faut auſſi faire offre de payer les loyaux-coûts, quand ils ſeront liquidés.

11. Les offres du rembourſement doivent être faites & ſignifiées au domicile de l'acquéreur, ſi autrement il n'eſt ordonné par le juge en connoiſſance de cauſe.

12. La conſignation ne peut être faite qu'après un exploit ou acte contenant l'offre réelle faite en deniers à découverts à la perſonne ou à domi-

cile de l'acquéreur, ſuivi du refus. Il n'eſt pas néceſſaire, ſur le refus, d'obtenir ſentence portant permiſſion de conſigner; mais l'aſſignation & la ſommation ſe doivent faire par un ſergent, & enſuite les offres de rembourſer ſe doivent faire par des notaires qui reçoivent le refus fait par l'acquéreur de recevoir le rembourſement, & prennent acte ſur lequel la conſignation ſe doit faire enſuite entre les mains du receveur des conſignations, & non au greffe de la juriſdiction, ni entre les mains d'autres perſonnes.

13. Il ne ſuffit pas, au cas de refus fait par l'acquéreur de recevoir le prix offert, de déclarer qu'on va préſentement faire la conſignation; mais il faut le ſommer & interpeller d'y aſſiſter, & lui donner aſſignation à cet effet, pour y être en perſonne & la voir faire en ſa préſence, & que l'acte des notaires en faſſe mention expreſſe, ſur peine de déchéance du retrait. Ainſi jugé par arrêt du mois de mars 1603.

14. La conſignation étant faite, le retrayant doit la faire ſignifier & en bailler copie à l'acquéreur dans les vingt-quatre heures, de même que ledit retrayant doit faire ſignifier les quittances des charges & autres actes néceſſaires pour le rembourſement du prix du retrait & de l'indemnité de l'acquéreur.

15. Il faut que le rembourſement ſoit fait en eſpeces de monnoie ayant cours & ordinaire, de poids, de bon alloi & de miſe; il faut que les deniers ſoient tels en la conſignation, qu'ils ont été aux offres. Ainſi jugé par arrêt du 25 février 1579, & autre du 22 juin 1584. Autre choſe ſeroit, ſi en la conſignation il y avoit une plus grande ſomme qu'il ne faudroit pour le rembour-

ſement, & qu'il n'y eût aſſez de bonnes eſpeces pour ſuppléer aux légeres, fauſſes ou de mauvais alloi. Jugé par arrêt du 5 décembre 1560.

16. Le retrayant n'a que vingt-quatre heures pour faire les offres du rembourſement ou la conſignation, au refus fait par l'acquéreur de recevoir; & ce temps de vingt-quatre heures ne commence à courir que du jour de la ſentence contradictoire donnée en connoiſſance de cauſe contre l'acquéreur qui avoit conteſté, ou de ſon conſentement, quand il tend volontairement le giron, & reconnoît le lignager en retrait, & non par un ſimple acte ou exploit de ſignification, mais par acquieſcement fait en jugement, ſuivant l'arrêt donné en robes rouges, à la prononciation de Pâques 1581, & autre arrêt du 8 mars 1610.

17. Les vingt-quatre heures commencent à l'heure de midi, du jour que la ſentence a été prononcée, qui eſt l'heure que les audiences ceſſent au châtelet, juſqu'à l'heure de *midi du* lendemain. Si le retrait étoit adjugé par ſentence des requêtes du palais, l'après-midi, où les audiences ſe levent à cinq ou ſix heures, le temps des vingt-quatre heures ne commenceroit à courir que des cinq ou ſix heures de relevée, à autres cinq ou ſix heures du lendemain.

18. Par arrêt de l'audience du 14 janvier 1588, il a été jugé que le temps de vingt-quatre heures, pour exécuter le retrait adjugé, s'il échet à un dimanche ou à un autre jour de fête, ne court point pendant le dimanche ni la fête.

19. Si le retrait a été adjugé du conſentement de l'acquéreur, par ſentence d'audience donnée par défaut en l'abſence du retrayant, les vingt-

quatre heures ne commencent à courir que du jour & heure de la ſignification qui a été faite au retrayant, à perſonne ou à ſon domicile; & l'huiſſier doit marquer préciſément l'heure de la ſignification ſur l'exploit.

20. L'acquéreur eſt tenu de mettre ſon contrat au greffe, auſſi-tôt que la ſentence de l'adjudication du retrait eſt prononcée, & que l'audience eſt levée : il doit ſignifier au retrayant qu'il l'a dépoſé au greffe; & faute par l'acquéreur de dépoſer le contrat au greffe, les vingt-quatre heures ne courent que du temps qu'il l'a dépoſé au greffe & qu'il l'a ſignifié au retrayant, lequel ne peut faire le rembourſement qu'il ne ſache le prix de la vente; & on ne peut pas lui imputer de le ſavoir, que le contrat n'ait été dépoſé au greffe.

21. Si l'acheteur s'eſt chargé d'acquitter des rentes ou dettes du vendeur, le retrayant eſt tenu de conſigner le prix, à peine de déchéance du retrait, au cas qu'il ne puiſſe pas commodément les acquitter dans les vingt-quatre heures, ainſi qu'il a été jugé par arrêt du 23 juin 1606, en la cinquieme chambre des enquêtes.

22. Si un héritage eſt vendu par décret ou autrement, à la charge d'un douaire préfix d'une ſomme de deniers, pour être payés quand ils auront lieu, le retrayant n'eſt point tenu de la rembourſer ou conſigner, & même ne le peut pas quand il le voudroit, parce que la charge du douaire eſt impoſée ſur l'héritage pour l'intérêt des enfans, au cas qu'il ait lieu; ainſi le retrayant n'en peut pas décharger l'héritage au préjudice des enfans auxquels le douaire peut appartenir.

ARTICLE 137

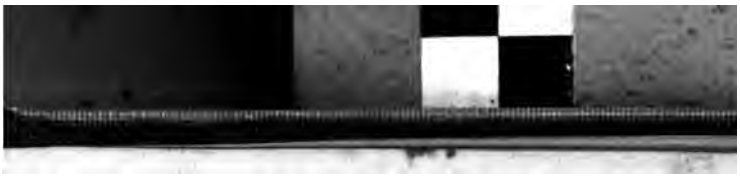
DE LA COUTUME DE PARIS.

Du retrait & rembourſement pour l'héritage baillé à rente rachetable.

L'HÉRITAGE baillé à rente rachetable, eſt ſujet au retrait dedans l'an & jour de la ſaiſine ou inféodation, en rembourſant celui à qui la rente eſt due, ou conſignant à ſon refus dedans les vingt-quatre heures le ſort principal de la rente & arrérages échus depuis le jour de l'ajournement, après que l'acquéreur aura mis ſes *lettres* au greffe & affirmé le prix, comme deſſus eſt dit; & à faute de ce faire, le retrayant eſt déchu du retrait.

Explication ſur cet article 137 de la coutume.

1. Cet article prononce que le retrait a lieu quand un héritage eſt baillé à rente rachetable, par la raiſon que le bail à rente rachetable équipolle au contrat de vente; le ſort principal pour lequel la rente eſt ſtipulée rachetable, tenant lieu du prix de l'héritage. C'eſt la raiſon pour laquelle les droits ſont dus au ſeigneur pour l'héritage baillé à rente rachetable dès le temps du bail, quoique la rente ne ſoit pas rachetée; & comme le retrait a lieu au cas de vente ou d'acte



équipollent à la vente, il doit avoir lieu en ce cas.

2. Suivant cet article 137, ce n'eſt pas à l'acheteur ou preneur que le retrayant doit faire le rembourſement du fort principal de la rente, parce que l'héritage en ſeroit toujours chargé & hypothequé envers le bailleur, comme il a été jugé par arrêt du mois de février 1633; mais c'eſt au bailleur que le retrayant doit faire le rembourſement, tant du fort principal de la rente, que des arrérages échus depuis le jour de l'ajournement, ou au cas de refus, faire la conſignation en la forme preſcrite & expliquée en l'article précédent; car il ne ſuffit pas d'offrir par le retrayant le fort principal de la rente, il faut auſſi offrir les arrérages qui ſe trouveront dus depuis l'ajournement; ce qui a été jugé par arrêt du 5 mai 1590; ſi mieux n'aime le bailleur, ſuivant le même arrêt, dénoncer le bail au retrayant, à la charge de la même rente, & en décharger le preneur.

3. A l'égard des arrérages échus auparavant l'ajournement, la coutume en a diſpoſé par l'article ſuivant 138.

4. Le retrayant ne ſeroit pas recevable d'offrir de s'obliger ou de paſſer condamnation de payer & de continuer la rente au bailleur, au lieu & en l'acquit du preneur, lequel n'auroit pas ſes ſûretés, ſi le retrayant ne lui apportoit & fourniſſoit une décharge en bonne forme du bailleur, auquel le rembourſement & l'achat de la rente doit être fait; ce que led. bailleur eſt tenu de recevoir.

5. Mais ſi le preneur avoit rembourſé le fort principal au bailleur & racheté la rente, ce ſeroit au preneur ou acheteur que le retrayant ſeroit

tenu de faire le rembourſement du prix, tant du principal que des arrérages échus depuis l'ajournement. Ainſi jugé par arrêt prononcé en robes rouges, le 23 décembre 1560.

6. Si par le contrat de bail à rente il étoit porté que la rente ne pourroit être rachetée que dans un certain temps, comme il arrive quelquefois que cette clauſe eſt appoſée pour l'intérêt du bailleur, le retrayant devroit néanmoins faire offre de rembourſer le bailleur, & à ſon refus il doit faire la conſignation d'une ſomme ſuffiſante pour le rembourſement du fort principal de la rente & des arrérages échus depuis l'ajournement, & de l'indemnité du bailleur juſqu'au temps marqué par le contrat pour rembourſement, & pour continuer les arrérages de la rente juſqu'audit temps, ſi mieux n'aime, comme il eſt dit ci-deſſus, le bailleur conſentir que le retrayant ſe charge de la rente, & en décharger le preneur, & lui donner une décharge valable que le retrayant puiſſe ſignifier dedans les 24 heures, pour éviter la déchéance du retrait.

7. Il paroît par cet article, que le retrait n'a pas lieu en cas de bail à rente non rachetable, s'il n'y a point d'argent débourſé.

8. De même, au cas d'un bail emphytéotique, dont la ſomme payée au bailleur en conſéquence du bail, ſeroit modique, & que le revenu ou la penſion annuelle fût juſte, eu égard au fonds, il n'y auroit point lieu au retrait, parce qu'au bout du temps de l'emphythéoſe, l'héritage doit retourner dans la ligne des parens d'où il n'eſt ſorti que pour un temps.

9. Quand le bailleur de l'héritage à emphythéoſe vend la rente ou penſion qu'il a retenue,

& le droit de rentrer dans l'héritage à la fin du bail, le retrait lignager a lieu en rembourſant par le retrayant à celui qui a acquis le droit de rentrer dans l'héritage après le temps de l'emphytéoſe, & le fonds de la rente retenue, ou penſion réſervée ſur icelui, tant du fort principal que des frais & loyaux-coûts, comme il eſt dit ci-deſſus: mais il faut entendre que le retrayant ne poſſéderoit le droit dans l'héritage, qu'aux mêmes conditions que le premier bailleur le poſſédoit avant le preneur à emphytéoſe.

ARTICLE 138

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des arrérages de la rente & des fruits de l'héritage avant l'ajournement en retrait.

ET quant aux arrérages échus depuis l'an précédent l'ajournement, l'acheteur les peut mettre en loyaux-coûts, en rendant par lui les fruits qu'il auroit perçus pendant ledit an.

Explication ſur cet article 138 de la coutume.

1. La coutume fait différence entre les arrérages de la rente échus depuis le jour de l'ajournement, & ceux échus dans l'an précédent; en ce que ceux qui ſont échus depuis l'ajournement en retrait, doivent être payés par le retrayant

avec le prix principal de la rente au bailleur, créancier d'icelle, & non à l'acquéreur; au lieu que pour indemniſer l'acquéreur, il eſt à ſon choix & option de mettre les arrérages échus dans l'an précédent en la déclaration des frais & loyaux coûts, & rendre les fruits de la même année, ou de garder les fruits & payer les arrérages échus dedans l'an précédent l'ajournement. Ainſi jugé par arrêt du 18 juin 1577.

2. Les loyaux-coûts ſont les frais des lettres & contrats, droits féodaux & ſeigneuriaux payés pour l'inféodation & ſaiſine, les labours & amendemens des terres, ſemences & impenſes néceſſaires; davantage, les épingles & autres courtoiſies de la femme, le vin du marché, ce qui a été baillé au proxenette & moyenneur de la vente, ce qui dépend de l'arbitrage du juge. Par arrêt du 30 décembre 1566, il y a auſſi les réparations dont il ſera parlé ci-après en l'article 146, & doivent être payés & rembourſés les lods & ventes ſuivant la taxe ordinaire des lieux, encore qu'ils n'aient été entiérement payés, ou que l'acquéreur ſoit privilégié à cauſe de ſa qualité, comme de ſecrétaire du roi. Jugé par arrêt du 14 mars 1552, & autre du 8 juin 1606.

ARTICLE 139

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'héritage retiré par retrait lignager, appartient à l'héritier des propres du retrayant.

L'HÉRITAGE retiré par retrait lignager, eſt tellement affecté à la famille, que ſi le retrayant meurt délaiſſant un héritier des acquêts & un héritier des propres, tel héritage doit appartenir à l'héritier des propres de la ligne dont eſt venu & iſſu ledit héritage, & non à l'héritier des acquêts; en rendant toutefois, dedans l'an & jour du décès, aux héritiers deſdits acquêts, le prix dudit héritage.

Explication ſur cet article 139 de la coutume.

1. Puiſque l'héritage retiré par retrait lignager eſt propre au retrayant, il s'enſuit que s'il le revend à un étranger, il eſt ſujet au retrait, de même que s'il lui étoit échu par ſucceſſion.

2. De même, quand un parent lignager achete de ſon parent un héritage propre par contrat de vente ou par adjudication par décret forcé, s'il le revend à un étranger, il eſt ſujet à retrait. La raiſon eſt, que tant que l'héritage propre ſe trouve entre les mains & en poſſeſſion d'un parent lignager, par quelque maniere qu'il l'ait ac-

quis, il ne peut être retiré ſur lui, parce que c'eſt une maxime certaine que lignager ſur lignager, n'a droit de retenue; mais dès-lors qu'il eſt transféré hors la famille, il tombe en retrait.

ARTICLE 140

DE LA COUTUME DE PARIS.

Offres du retrayant, à peine de déchéance du retrait.

QUAND le lignager d'un vendeur d'héritage a fait ajourner l'acheteur d'icelui héritage, pour l'avoir par retrait, il convient que tel qui veut avoir ledit héritage par retrait, offre bourſe, deniers, loyaux-coûts, & à parfaire tant par l'ajournement, que à chacune journée de la cauſe principale, juſqu'à conteſtation en cauſe incluſivement; & d'appel, juſqu'à concluſion ſur l'appel auſſi incluſivement; & s'il ne le fait, il doit être débouté dudit retrait.

Explication ſur cet article 140 *de la coutume.*

1. Quand l'action en retrait eſt pourſuivie pardevant un autre juge que celui de la juriſdiction du lieu où l'héritage eſt ſitué, il faut obſerver les formalités requiſes par la coutume du lieu où

l'héritage eſt ſitué, ſur peine de déchéance du retrait, ſoit pour l'ajournement en retrait, pour les offres & la conſignation, & autres formalités requiſes pour l'exécution du retrait.

2. La premiere condition eſt, que l'offre doit être faite de bourſe & deniers; c'eſt-à-dire, qu'il faut qu'il y ait de l'argent dans une bourſe dont l'offre ſoit faite réellement; de ſorte qu'il faut ouvrir la bourſe & montrer à découvert qu'il y a de l'or & de l'argent ſuffiſamment; autrement l'offre ſeroit nulle, & cette formalité eſſentielle n'ayant pas été gardée, cauſeroit la déchéance du retrait, comme il a été jugé par arrêt du 9 avril 1621.

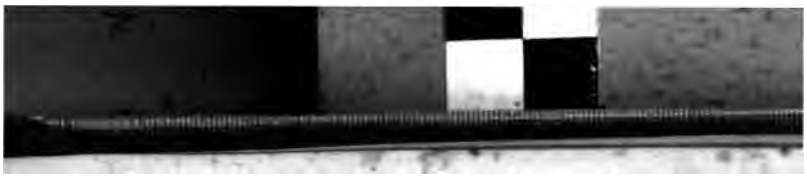
3. Dans la coutume de Paris, ſuivant cet article 140, dans les offres il ne faut pas omettre un ſeul terme de bourſe, deniers, loyaux-coûts, & à parfaire, tant par l'ajournement qu'à chacune journée de la cauſe principale, juſqu'à conteſtation en cauſe incluſivement, & d'appel auſſi incluſivement; c'eſt-à-dire, qu'il faut toujours répéter les mêmes offres à chaque acte d'audience de la cauſe; c'eſt ce que ſignifie le terme de *journée*, ſur peine de déchéance du retrait. Jugé par arrêt du 13 février 1607, que ces termes *à chacune journée*, ſignifiant à chacune audience qui ſe fait en jugement, donné par M. le comte de Soiſſons, contre madame de Longueville, le ſieur comte de Saint-Paul & conſorts, touchant la terre de Blandée en Brie. Par autre arrêt du 16 juillet 1604, donné au profit de M. Luſſon, docteur en médecine, contre Me. Caqué Vaudin, procureur en la cour, pour défaut d'offres valables auparavant la prononciation de la ſentence ou appointemens de conteſtation par le procureur

du retrayant ; icelui retrayant débouté du retrait ; ſauf ſon recours contre ſon procureur.

4. Celui qui eſt déchu du retrait pour l'omiſſion de ſes formalités, n'eſt plus recevable au retrait, & ne peut pas ſe faire reſtituer par lettres du prince ; enſorte qu'en matiere de retrait, celui qui manque à une ſyllable, manque à tout, & on n'a point d'égard ſi c'eſt la faute du procureur ou de l'huiſſier. Ainſi jugé par arrêt du 19 avril 1592. Par un autre arrêt prononcé en robes rouges en la prononciation de Noël 1589, il eſt jugé que le retrayant ſeroit débouté du retrait, faute par ſon procureur d'avoir fait les offres en l'appointement de concluſion ; lequel procureur étant ſommé ſur ce par le retrayant, fut mis hors de cour & de procès ; néanmoins ledit arrêt porte que les procureurs ſe rendront ſoigneux à l'avenir de faire leſdites offres, à peine de dépens, dommages & intérêts des parties.

5. Mais le défendeur ayant été négligent de propoſer l'omiſſion de l'offre contre le demandeur, & ſur ce ayant poſé appointement pour être reçu, par lettre du prince, à demander que le retrayant ſoit déchu, faute d'avoir fait les offres ſelon la coutume. Jugé par arrêt du 6 août 1611, pour Louis d'Etrées, appellant & défendeur en retrait, contre Antoine Guerrier, intimé, demandeur en retrait, & défendeur en lettres obtenues par ledit d'Etrées, dont il avoit été débouté par le bailli de Clermont.

6. Par arrêt du 2 juillet 1614, en confirmation d'une ſentence du prévôt de Paris, il eſt enjoint aux ſergens qui feront exploit ou ſignification en retrait, juſqu'à conteſtation, de mettre, tant en leurs



leurs originaux que copie, les noms & qualités & demeure des témoins, faire ſigner ceux qui ſauront ſigner, ſinon le déclarer, à peine de tous dépens, dommages & intérêts : un pareil arrêt en l'audience du 1 août 1605.

7. Quand un parent lignager du vendeur a intenté l'action en retrait, & qu'il en a été débouté par le défaut de quelques formalités eſſentielles & néceſſaires, ſoit dans l'exploit d'ajournement en retrait ou dans l'exécution du retrait, après la ſentence adjudicative du retrait, les autres parens & lignagers du vendeur ſont reçus à intenter les mêmes actions, pourvu qu'ils ſoient encore dedans l'an & jour, ſinon ils n'y ſont plus recevables.

8. Si deux lignagers avoient intenté l'action en retrait, & que le dernier en date de l'exploit eût diſcontinué ſes pourſuites, voyant qu'il n'y pouvoit rien prétendre pour avoir été prévenu par un plus diligent; il pourroit pourſuivre ſon action au cas que le premier fût débouté du retrait, pour défaut ou omiſſion de quelques formalités eſſentielles, quoique l'an du retrait fût paſſé, pourvu que l'inſtance du dernier n'eût été diſcontinuée pendant plus de trois ans, parce que l'action du ſecond lignager n'eſt pas éteinte en ce qu'il a été prévenu par un plus diligent; au contraire, ſi le premier a été débouté du retrait, c'eſt comme ſi en effet l'action n'avoit jamais été intentée à ſon égard; ainſi l'action du ſecond ſubſiſte. Ce qui eſt ſi vrai que les deux actions peuvent être pourſuivies en même temps contre l'acquéreur. Mais ſi l'action du premier duroit plus de trois ans, & que celle du ſecond eût été diſcontinuée auſſi pendant plus de trois ans, en ce

cas il y auroit preſcri
cond ne ſervit plus
action, laquelle ſero
juſtifier de la fraude &
retrayant & l'acquére
propos en ce cas de fa
faites contre l'acquére
cription d'inſtance.

ARTI

DE LA COUT

Lignager, comm

LE parent & lig
ajourner en retrait
autres, poſé qu'ils
parens du vendeur,
ne ſoit deſcendu
l'héritage.

Explication ſur l'ar

1. Cet article ne re
des ſucceſſions, puiſq
lignager du vendeur
qu'il y ait d'autres pa
deur plus proches en
a prévenu en la dem
à tous les autres. La

nt été introduit pour conſerver l'héritage
s la famille, & non en faveur des préſomptifs
itiers de ceux qui alienent les héritages qui
: ſont propres de ligne, & l'héritage étant
i bien conſervé dans la famille, quand il eſt
ré par un parent lignager en degré très-éloi-
, il doit être reçu au retrait, & préféré à
s ceux qui n'intentent leur action en retrait
ıprès lui. Ce qui a été jugé par arrêt du 13
ts 1581.

.. Mais ſi les deux lignagers concourent en
ne jour & heure d'ajournement en retrait
fres & de conſignation, c'eſt le plus proche
degré lignager qui l'emporte ſur l'autre. Ainſi
é en faveur d'un nommé Dumont, par arrêt
5 juin 1565.

ARTICLE 142

DE LA COUTUME DE PARIS.

s héritiers du vendeur étant en ligne ſ peuvent retraire.

IES héritiers du vendeur, après ſon
pas, peuvent retraire l'héritage propre
· lui vendu, pourvu qu'ils ſoient du
:é & ligne.

Explication ſur cet article 142 de la coutume.

1. Les héritiers, tant collatéraux que les héri-
s en ligne directe, peuvent retraire l'héri-

tage vendu par celui dont ils ſont héritiers. La raiſon eſt, que l'héritier ne vient pas au retrait comme un héritier, ni comme un droit tranſmis en ſa perſonne par le défunt, mais de ſon chef par le droit du ſang & de la famille, & par le bénéfice que la coutume accorde à tous ceux qui ſont de la famille du côté où l'héritage eſt avenu au vendeur; car puiſque les parens du vendeur, qui ne ſont pas ſes héritiers, ſont reçus au retrait, il n'y auroit pas de raiſon d'en exclure ceux qui ſe trouvent ſes héritiers, étant tous également capables de produire l'effet pour lequel le retrait a été introduit, qui eſt de remettre l'héritage dans la famille : cela ſe doit entendre quand ils y viennent dedans l'an & jour, ſuivant la coutume.

2. Quoiqu'il ſoit dit par cet article 142 de la coutume : *les héritiers du vendeur, après ſon trépas peuvent retraire*, il ne s'enſuit pas que les héritiers du vendeur ne puiſſent pas retraire l'héritage propre par lui vendu, qu'après ſa mort : car ils le peuvent faire de ſon vivant; ſinon ils couroient riſque de ne pas retraire, ſi le vendeur vivoit plus d'un an après avoir vendu, & ils auroient moins de privilege que les parens lignagers de degré plus éloigné. Ce qui n'eſt pas,

ARTICLE 143

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'héritage pris en échange d'un propre, tombe en retrait s'il n'eſt vendu.

QUAND aucun a échangé ſon propre héritage à l'encontre d'un autre héritage, ledit héritage eſt propre de celui qu'il a eu par échange; & s'il le vend, il chet en retrait.

Explication ſur cet article 143 de la coutume.

1. La choſe qu'on prend à titre d'échange, eſt de la nature & qualité de celle qu'on a baillée par une ſubrogation qui ſe fait de plein droit.

2. Ainſi l'héritage échangé contre un propre, eſt ſujet à douaire, ſans ſtipulation de ſubrogation, comme il a été jugé par arrêt du 7 juillet 1692.

3. C'eſt pour cette raiſon, qu'en cas que par un partage fait entre pluſieurs enfans, il ait été baillé à l'un d'eux quelque héritage maternel pour la part qui lui appartiendroit dans les héritages paternels, comme il ſe trouve ſouvent, pour faciliter les partages & pour ne point diviſer les héritages qui ne ſe pourroient pas facilement partager, l'héritage venu de la mere ſera réputé paternel en vertu de la ſubrogation; de ſorte que les parens du côté paternel y ſuc-

céderont; & s'il eſt vendu, ils ſeront reçus au retrait : comme il a été jugé par arrêt du 30 mars 1596, entre Euſtache de Saint-Yon, & les nommés Danet.

ARTICLE 144

DE LA COUTUME DE PARIS,

Retrait n'a lieu en meuble.

CHOSES mobiliaires ne chéent en retrait.

Explication ſur cet article 144 *de la coutume de Paris.*

1. La déciſion de cet article eſt fondée ſur ce que les meubles n'ont point de fond d'aſſiette ni de lieu certain, & ne ſont affectés à aucune ligne, quelque précieux qu'ils ſoient, étant ſujets à être tranſportés d'un lieu à un autre.

2. Cependant il y a quelque diſtinction à faire des meubles qui ſont venus comme acceſſoires des héritages propres vendus, leſquels meubles il n'eſt pas en la diſpoſition du retrayant d'abandonner & de ne vouloir prendre que l'héritage, s'ils ont été vendus enſemble & confondus dans le prix de la vente : comme ſi c'eſt une maiſon de campagne qui ait été vendue avec les meubles dont elle étoit garnie, & tous les uſtenſiles néceſſaires pour l'héritage, l'acquéreur pourroit ſouffrir une perte conſidérable ſi on lui retiroit la maiſon & la terre, & ſi on lui laiſſoit

les meubles & les uſtenſiles qu'il auroit achetés conjointement, dont il pourroit n'avoir pas beſoin s'ils étoient ſéparés de l'héritage.

3. Mais ſi la vente avoit été faite d'une terre, conjointement avec des meubles qui ne ſeroient pas dans la maiſon, & qui ne ſeroient pas deſtinés pour la meubler, le retrayant ne ſeroit pas tenu de les prendre; & il pourroit demander que ventillation & eſtimation fût faite de l'héritage & des meubles ſéparément, pour retirer l'héritage & laiſſer les meubles à l'acquéreur.

4. Le retrait lignager n'a pas lieu en la vente de la coupe des arbres & bois de haute-futaie. Ainſi jugé par arrêt du 22 avril 1683. Car quoique les arbres & bois de haute-futaie pendans encore par la racine, faſſent partie du fonds de l'héritage, néanmoins dès-lors que le propriétaire les a vendus en intention d'être coupés & abattus par le marchand qui les a achetés, ils ſont réputés meubles, ſuivant ce qui a été expliqué ſur l'article 92 de la coutume.

ARTICLE 145

DE LA COUTUME DE PARIS.

Si le retrait a lieu en échange, & comment.

EN échange, s'il y a ſoulte excédente la valeur de la moitié, l'héritage eſt ſujet à retrait pour portion de la ſoulte; mais ſi

la ſoulte eſt moindre que ladite moitié, n'y a lieu au retrait.

Explication ſur cet article 145 *de la coutume.*

1. Pour éclaircir cet article, qui contient deux différens cas, il faut entendre au premier, que ſi un héritage propre a été donné en échange pour un autre héritage qui vaille moins que la moitié de l'autre, & qu'il ait été donné pour ſoulte de l'échange une ſomme de deniers qui excede plus que la moitié de la valeur dudit héritage propre; cet héritage propre chet en retrait, en rendant par le retrayant la ſomme de la ſoulte & la valeur en deniers de l'héritage moindre, ſuivant l'eſtimation qui en ſera faite par des experts, comme auſſi les frais & loyaux-coûts.

2. Par exemple, une perſonne a donné un héritage propre de la valeur de vingt mille livres en échange pour un autre héritage de la valeur de neuf mille livres, avec une ſomme de onze mille livres de ſoulte; l'héritage propre de vingt mille livres chet en retrait, en donnant par le retrayant la ſomme de onze mille livres, & la valeur en deniers de l'héritage de neuf mille livres, ſuivant l'eſtimation qui en ſera faite par des experts; après quoi il ſera encore tenu des frais & loyaux-coûts.

3. Au ſecond cas, ſi un héritage propre avoit été échangé contre un autre héritage, dont la valeur excédât plus que la moitié de l'héritage propre, avec une ſomme de deniers moindre que la moitié de la valeur de l'héritage propre, pour ſoulte de l'échange de cette maniere, ledit héritage propre échangé ne chéroit pas en retrait.

4. A plus forte raiſon, ſi un héritage propre, de moindre valeur, avoit été changé avec ſoulte contre un autre héritage de plus grande valeur, le moindre héritage ne chet pas en retrait.

ARTICLE 146

DE LA COUTUME DE PARIS.

On ne peut réparer, augmenter ou empirer l'héritage pendant l'an & jour.

DURANT l'an & jour du retrait, l'acheteur ne peut faire aucuns bâtimens ne réparations s'ils ne ſont néceſſaires : pareillement on ne peut empirer l'héritage; & s'il le fait, eſt tenu de le rétablir.

Explication ſur cet article 146 de la coutume.

1. Cet article défend à l'acquéreur de faire aucuns bâtimens ni réparations pendant l'an & jour, s'ils ne ſont néceſſaires. La raiſon eſt, que pendant ce temps il n'eſt pas propriétaire incommutable de l'héritage, lequel peut lui être ôté par un des parens lignagers du vendeur. Ainſi il doit laiſſer l'héritage pendant ce temps en l'état qu'il étoit lorſque la vente lui en a été faite; autrement il ne ſeroit pas difficile de détourner les lignagers du retrait, en faiſant des bâtimens qui pourroient leur être inutiles, ou dont ils ne pourroient pas ſeulement faire le rembourſement.

2. Mais comme il peut arriver que dans l'an & jour il y ait des réparations néceſſaires à faire, ſans leſquelles l'héritage pourroit ſouffrir quelque dommage, la coutume, en cet article, ajoute: s'ils ne ſont néceſſaires; donnant par ce moyen pouvoir à l'acquéreur de faire les réparations quand elles ſont néceſſaires; comme ſi une maiſon menaçoit ruine dans peu de temps ſi on ne réparoit quelque mur, ou s'il falloit réparer la voûte d'une cave, ou la couverture de la maiſon. Cependant l'acquéreur ne doit pas les faire ſans autorité du juge, pour éviter les conteſtations qui pourroient lui être formées enſuite par un parent lignager retrayant, qui ſoutiendroit que les réparations qu'il auroit faites, n'étoient pas néceſſaires: & pour faire les choſes avec toute ſûreté poſſible, il faut préſenter requête au juge, tendante à ce qu'il ſoit ordonné que les lieux ſeront vus & viſités par experts nommés d'office par le juge, pour, ſuivant leur rapport, les réparations qu'ils auront déclaré être à faire, être faites par l'acquéreur. En conſéquence de la ſentence rendue ſur le rapport des experts, l'acquéreur doit faire les marchés pardevant notaires, & tirer les quittances des ouvriers & de ceux qui auront fourni des matériaux pour ſon compte, auſſi pardevant notaires, afin que le lignager, auquel par après ſeroit adjugé le retrait, n'en puiſſe rien rabattre.

3. Les impenſes utiles, que l'on appelle autrement améliorations, faites pendant l'an & jour par l'acquéreur, ne ſe peuvent répéter, ſuivant l'intention de cet article de la coutume; diſant que l'acheteur ne peut faire aucuns bâtimens ni réparations s'ils ne ſont néceſſaires: elle exclut

infailliblement toutes les impenſes qui ne ſont pas néceſſaires pour la conſervation de l'héritage, telles que ſont celles que l'on nomme utiles, ou améliorations ; de ſorte que l'acquéreur n'en pourroit demander le rembourſement.

4. La raiſon eſt, qu'il y a bien de la différence entre les impenſes néceſſaires & les utiles, en ce que les néceſſaires ſont celles ſans leſquelles la choſe ſeroit périe ou auroit ſouffert un dommage conſidérable, dont l'acquéreur ſeroit tenu, étant obligé de rendre au retrayant la choſe dans le même état qu'elle étoit au temps de l'acquiſition, ne pouvant pas ignorer qu'il n'en étoit pas le propriétaire incommutable ; mais qu'il en pouvoit être évincé par les parens lignagers du vendeur, en vertu du bénéfice de la loi du retrait accordé aux lignagers de la famille d'où lui eſt venu l'héritage ; ce qui ſe doit entendre pour les entretiens ordinaires, & non pour les groſſes réparations,

5. Au contraire, les impenſes utiles ne ſont que pour augmenter le prix & la valeur de la choſe ; ce qui n'eſt pas permis de faire dans un bien qu'on ſait pouvoir être retiré dans peu de temps.

6. Il eſt permis à l'acquéreur de faire démolir les impenſes utiles qu'il auroit fait faire, & d'en retirer les matériaux à ſon profit, pourvu que cela ne causât aucune dégradation à la choſe acquiſe, & qu'il la rendît au même état qu'elle étoit au temps de la vente.

7. Il faut néanmoins obſerver que quelquefois les impenſes utiles ſont réputées néceſſaires quand elles ſont modérées, & qu'elles apportent une utilité & un avantage conſidérable à la choſe, & que l'acquéreur a fait ce que tout

autre auroit fait; comme ſi on avoit fait un jambage à un bâtiment ancien & caduc, pour l'aſſurer & le fortifier, quoiqu'il ne menace pas encore de ruine; ou ſi on avoit fait bâtir un pignon plus ſolide pour l'entretenir en état, il ſeroit injuſte au retrayant d'en refuſer le rembourſement. Et l'on remarque un arrêt du 14 janvier 1570, par lequel il a été jugé, que les frais faits pour avoir fait bâtir une cave, ſeroient mis entre les impenſes néceſſaires & loyaux-coûts, & le retrayant condamné à les rembourſer.

8. Comme l'an & jour accordé pour le retrait ne commence à courir que du jour de l'enſaiſinement ou inféodation, & auſſi à préſent de l'inſinuation, ſi l'acquéreur a été pluſieurs années juſqu'au deſſous de trente ans à prendre l'enſaiſinement ou inféodation, ou l'inſinuation; toutes les impenſes ſimplement utiles ou améliorations qu'il auroit fait faire, ne lui ſeroient point allouées ni rembourſées.

9. Puiſque l'acquéreur eſt tenu de rendre l'héritage au retrayant quand il en eſt évincé, dans le même état qu'il étoit lors de la vente, & qu'il n'y peut faire des augmentations ou améliorations, mais ſeulement des réparations lorſqu'elles ſont néceſſaires; il s'enſuit qu'il ne peut pas auſſi l'empirer ni le détériorer, ainſi qu'il eſt dit à la fin de cet article; autrement il ſeroit tenu des dommages & intérêts du retrayant: car pendant l'an & jour, l'acquéreur n'eſt conſidéré que comme un poſſeſſeur qui peut être évincé à tous momens; ce qu'il ne doit pas ignorer.

10. Il faut obſerver que la détérioration arrive en l'héritage en deux manieres; l'une, lorſ-

que l'acquéreur fait ce qu'il ne doit pas faire, comme en pêchant les étangs avant le temps, ou abattant les arbres de haute-futaie, ou abattant des édifices ou autres choſes ſemblables. L'autre maniere de détérioration eſt, quand l'acquéreur ne fait pas ce qu'il devroit faire, en ne cultivant pas l'héritage. Il y a une grande différence entre ces deux ſortes de détériorations.

11. Dans la premiere, l'acquéreur eſt obligé de rétablir, s'il ſe peut, l'héritage en l'état qu'il étoit au temps que la vente lui en a été faite; & s'il ne ſe peut, en cas d'éviction, de dédommager le retrayant, ſuivant la priſée & eſtimation faites par experts. Ainſi jugé par arrêt du 9 décembre 1570, par lequel l'acquéreur a été condamné de payer au retrayant le prix des bois de haute-futaie qu'il avoit fait abattre, avec dépens, dommages & intérêts.

12. Mais au ſecond cas, le retrayant ne peut prétendre aucun dédommagement contre l'acquéreur, de la détérioration arrivée, pour avoir négligé de cultiver ni enſemencer les terres, ou d'avoir laiſſé les vignes en friche, ou de n'avoir pas entretenu ou fait faire les réparations des édifices tombant en ruine pendant l'an & jour; encore moins pendant l'action du retrait.

13. La raiſon eſt, que pendant l'an & jour, l'acquéreur eſt propriétaire & ſeigneur de la choſe à juſte titre par une cauſe tranſlative de propriété. Or, puiſque chacun peut faire de ſes biens à ſa volonté, on ne peut pas lui imputer la faute qui ſeroit arrivée par ſa négligence, perſonne n'étant tenu en ſes propres affaires; outre que le retrayant doit s'imputer de n'avoir pas intenté plutôt l'action du retrait pour empê-

le bail & en peut
teur ſeroit tenu
vers le fermier.
vrier 1608.

15. L'acquéreu
quer l'héritage pe
en peut être évinc
talement décharg
étant réſolue par l
ſemble qu'elle n'ai

ART

DE LA COU

Retrait n'a li

SI aucun vend
héritage à perſo
fruit ne chet en

cas faire partie de la propriété, néanmoins il ne tombe point en retrait. La raiſon eſt, qu'encore que l'uſufruit d'un fonds ſoit vendu, le fonds ne l'eſt pas, & il demeure toujours en ſon entier en la perſonne du vendeur, & ne ſort pas de la famille, n'y ayant que la jouiſſance qui ſoit transférée à l'uſufruitier pour finir après la mort, ou après un certain temps, ſuivant la convention faite entre les parties; & ſi le propriétaire du fonds propre vendoit l'uſufruit à quelqu'un, & la propriété à un autre, il n'y auroit que la propriété qui ſeroit ſujette à retrait, & non l'uſufruit.

2. Mais ſi l'uſufruit étoit vendu à une perſonne & que la propriété lui fût auſſi vendue, les deux ventes faites à une même perſonne réuniroient les deux cas, & le retrait de la propriété comprendroit auſſi celui de l'uſufruit.

3. On pourroit dire la même choſe ſi l'uſufruit avoit été vendu à une perſonne, & la propriété à une autre perſonne, & que peu de temps après, cette ſeconde perſonne revendît la propriété à celui qui auroit l'uſufruit; le retrait de la propriété comprendroit auſſi celui de l'uſufruit, parce qu'autrement ce ſeroit un moyen de fruſtrer les lignagers de pouvoir retraire en vendant l'uſufruit, & enſuite la propriété, dont le retrait de la ſimple propriété ne leur rendroit aucun profit, & leur ſeroit onéreux; enſorte que l'on doit conſidérer la vente de l'uſufruit & la vente de la propriété faites en des temps peu éloignés & réunis en une même perſonne, comme une ſeule vente ſujette à retrait.

4. Il faut diſtinguer, ſi l'uſufruitier poſſede l'uſufruit à titre de donation, de legs, de

donaire ou autre titre qui ne donne point d'ouverture au retrait, ou ſi c'eſt à titre de vente. Au premier cas, l'uſufruit ne ſe confond point avec la propriété, à l'effet de cauſer l'éviction par retrait lignager de l'uſufruit avec la vente; parce qu'il ne peut y avoir ſoupçon de fraude, ſi celui qui a engagé l'uſufruit n'eſt pas le même qui ait vendu la propriété, quoique l'un & l'autre le faſſe en des temps peu éloignés l'un de l'autre.

5. Il faut entendre au ſecond cas, *que ſi l'acquéreur* de l'uſufruit avoit payé au *vendeur une* ſomme en conſéquence de cette vente, & qu'il lui eût payé une autre ſomme pour l'acquiſition de la propriété, le retrayant ſeroit tenu de lui rembourſer le total des deux ſommes, & enſemble les frais & loyaux-coûts des deux ventes; & que s'il n'y avoit lieu au retrait que pour la vente de la propriété, le retrayant ne ſeroit tenu de rembourſer que le prix de cette vente, & les frais & loyaux-coûts en conſéquence.

ARTICLE

ARTICLE 148

DE LA COUTUME DE PARIS.

Cet article eſt de ſoi ſommaire.

LOGES, boutiques, étaux, places publiques, achetées du roi & venant à ſucceſſion, ſont ſujets à retrait.

Explication ſur cet article 148 *de la coutume de Paris.*

Cet article & le ſuivant contiennent une eſpece de retrait en uſufruit, lorſque le fonds des immeubles qui y ſont énoncés eſt aliéné par le roi à longues années par engagement, ſous la faculté de rachat expreſſe ou tacite; tellement que venant par ſucceſſion de celui qui les a achetés du roi à ſes héritiers, ils ſont ſouche & deviennent propres en la perſonne deſdits héritiers, & partant ſujets au retrait lignager, ſi l'héritier les revend à un étranger, ſauf l'éviction au cas que le roi uſât de la faculté de rachat, comme il a été jugé par arrêt donné en la premiere chambre des enquêtes, le 21 janvier 1695.

ARTICLE 149

DE LA COUTUME DE PARIS.

Baux à longues années, ſont ſujets à retrait.

BAUX à quatre-vingt-dix-neuf ans, ou longues années, ſont ſujets à retrait.

Explication ſur cet article 149 de la coutume.

1. Cet article décide que les baux à quatre-vingt-dix-neuf ans, que l'on nomme baux emphytéotiques, ou baux à longues années, ſont ſujets à retrait.

2. La raiſon eſt, que les baux équipollens à vendition, produiſent une tranſlation de propriété en la perſonne des preneurs; delà vient que les preneurs ſont obligés aux charges réelles & redevances annuelles auxquelles les héritages ſont ſujets, quoiqu'il n'en ſoit pas fait mention; & aux groſſes réparations, comme étant vrais propriétaires; de ſorte que le retrait lignager a lieu en bail emphytéotique, ou à longues années.

ARTICLE 150

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en décret de propre.

PROPRE héritage, vendu par décret en jugement par criées & ſubhaſtations, chet en retrait.

Explication ſur cet article 150 de la coutume.

1. Par cet article, le retrait lignager a lieu au cas de la vente néceſſaire, contrainte & ſaiſie réelle des propres ; ce qui ſe fait par décret forcé, & ce pour conſerver les héritages dans les familles.

2. Mais s'il y avoit des héritages ſitués en différentes coutumes, dont l'une admet le retrait, & l'autre ne l'admet pas, dans les adjudications par décret forcé, & que les héritages fuſſent vendus par un même décret forcé, & en une même adjudication, il n'y auroit que les héritages ſitués en coutume où le retrait a lieu, qui ſe pourroient retraire ; & les héritages ſitués en coutume qui n'admet pas le retrait, ne le pourroient pas être : alors il y auroit ventillation faite du prix des héritages ſéparément, ſi mieux n'aimoit l'adjudicataire ſe départir du prix de l'adjudication. Ainſi jugé en la ſeconde chambre des enquêtes, par arrêt du 3 juin 1589.

ARTICLE 151

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en décret adjugé ſur un curateur aux biens vacans, ou ſur un héritier par bénéfice d'inventaire.

UN héritage propre adjugé par décret ſur un curateur aux biens vacans, ou ſur l'héritier par bénéfice d'inventaire, eſt ſujet à retrait.

Explication ſur l'article 151 de la coutume.

1. Quand un héritage propre eſt adjugé par décret ſur le curateur aux biens vacans, ou à une ſucceſſion vacante, c'eſt-à-dire, lorſque les créanciers d'un défunt font créer un curateur ſur lequel les biens de la ſucceſſion ſont vendus & décrétés, en ce cas, ſi un héritage qui étoit propre au défunt eſt vendu, il y a lieu au retrait.

2. La raiſon eſt, que le curateur créé à la ſucceſſion vacante, repréſente la perſonne du défunt; de ſorte que c'eſt comme ſi l'héritage propre étoit vendu ſur le défunt; auquel cas le retrait auroit lieu.

3. Ainſi ſi l'héritage vendu & adjugé ſur le curateur aux biens vacans, étoit acquêt au défunt, il n'y auroit point d'ouverture au retrait.

4. Suivant ce même article, le retrait a auſſi lieu quand un héritage eſt vendu & adjugé par un décret ſur un héritier par bénéfice d'inventaire. La raiſon eſt, que l'héritier par bénéfice d'inventaire eſt véritablement héritier, & repréſente la perſonne du défunt, quoiqu'il ne ſoit pas tenu de payer les dettes du défunt au-delà des biens contenus audit inventaire : d'où il s'enſuit premiérement, que l'héritage propre du défunt, adjugé ſur l'héritier par bénéfice d'inventaire, eſt ſujet à retrait.

5. Mais même que l'héritage d'acquêt au défunt, vendu & adjugé ſur l'héritier par bénéfice d'inventaire, eſt ſujet à retrait, non pas par ledit héritier, mais par un autre parent lignager. La raiſon eſt, que l'héritage qui étoit acquêt en la perſonne du défunt, devient propre naiſſant en celle de ſon héritier ; ce qui n'arrive pas en la perſonne d'un curateur aux biens vacans, ou à la ſucceſſion vacante ; lequel repréſente bien la perſonne du défunt, mais il ne conſtitue pas un degré de ſucceſſion pour faire un propre de ce qui étoit acquêt au défunt.

ARTICLE 152

DE LA COUTUME DE PARIS.

Héritages d'acquêts adjugés ſur un curateur créé aux biens vacans, n'eſt ſujet à retrait.

MAIS l'héritage d'acquêt au défunt, adjugé ſur le curateur aux biens dudit défunt, n'eſt ſujet à retrait.

Explication ſur cet article 152 de la coutume.

1. L'article précédent dit, que l'héritage propre au défunt, adjugé ſur le curateur aux biens vacans, eſt ſujet au retrait. Et le préſent article dit: que l'héritage que le défunt a acquis, étant adjugé ſur le curateur aux biens vacans, n'eſt pas ſujet au retrait, par la raiſon que ce curateur repréſente la perſonne du défunt, & ne fait pas degré de ſucceſſion.

2. Il n'en ſeroit pas de même à l'égard de l'héritage d'acquêt du défunt, adjugé ſur ſon héritier par bénéfice d'inventaire; auquel cas ledit héritage ſeroit ſujet à retrait, parce que l'héritage deviendroit propre naiſſant en la perſonne de l'héritier par bénéfice d'inventaire, comme il a été expliqué ſur l'article précédent.

ARTICLE 153

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le retrait n'a lieu ſur le curateur à la choſe abandonnée.

L'HÉRITAGE adjugé ſur un curateur à la choſe abandonnée, n'eſt ſujet à retrait.

Explication ſur cet article 153 de la coutume.

1. Il y a de la différence entre les biens vacans & la choſe abandonnée, en ce que les biens vacans le ſont, parce que les propriétaires ou héritiers du défunt propriétaire, renoncent à la propriété de la choſe, pour ne pas ſe charger de payer les dettes; & la choſe abandonnée eſt, que celui qui l'abandonne, trouve que l'héritage n'eſt pas ſuffiſant pour payer les cens & rentes foncieres, les charges réelles, ou autres hypotheques dont il étoit chargé lorſqu'il eſt venu à ſa poſſeſſion; & l'ayant abandonné en jugement, la choſe eſt en ſa perſonne comme s'il ne l'avoit jamais eue; & ſes lignagers, qui n'y ont pas plus de droit que lui, ne la peuvent retraire, l'héritage étant préſumé être retourné dans ſon premier lignage, auxquels ſont dues les rentes & hypotheques foncieres.

2. De même, quand l'héritage eſt délaiſſé & abandonné par l'acquéreur ou ſon héritier, pour

les dettes du vendeur, & qu'il eſt enſuite adjugé ſur le curateur créé à la choſe abandonnée; ce curateur ne repréſente pas celui qui fait l'abandonnement, & on ne peut pas dire qu'il ſoit vendu ſur lui; car dès-lors que l'acheteur abandonne l'héritage qu'il a acquis, cet héritage ceſſe d'être au nombre de ſes biens.

ARTICLE 154

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en licitation de portion d'héritage indivis.

PORTION d'héritage vendue par licitation, qui ne ſe peut bailler par divis, eſt ſujet à retrait.

Explication ſur cet article 154 de la coutume de Paris.

1. Le ſens de cet article eſt, que ſi un héritage appartient à deux ou à pluſieurs héritiers de diverſes lignes ou à pluſieurs co-propriétaires, à l'un deſquels il eſt propre, & aux autres d'acquêt; & que cet héritage ne pouvant être partagé, eſt vendu par licitation à un des co-héritiers co-propriétaires, ou à un étranger; les parens lignagers de celui à qui une portion étoit propre, peuvent uſer du retrait ſur cette portion, ſuivant ce qui eſt décidé ſur cet article.

2. Par arrêt du 27 avril 1567, une maiſon qui

ne ſe pouvoit pas partager, ayant été vendue par licitation, un parent lignager en ayant retrait une portion qui étoit propre, il fut ordonné que le lignager ſeroit tenu de retirer le tout, ſuivant l'offre à lui faite par l'adjudicataire par licitation.

3. Par une autre arrêt rendu en la grand'chambre, le 3 mars 1650, M. le premier préſident Molé ſéant, la cour jugea, conformément aux concluſions de M. l'avocat général Talon, qu'en licitation faite entre co-propriétaires & co-héritiers, bien que de diverſes lignes, l'action en retrait n'a point de lieu, quand l'un des co-propriétaires & co-héritiers ſe rend adjudicataire du total.

ARTICLE 155

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait de demi-denier après le décès de l'un des conjoints.

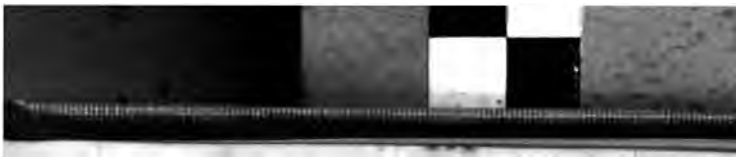
QUAND aucun héritage propre eſt acquis durant & conſtant le mariage de deux conjoints, dont l'un d'iceux eſt parent lignager dudit vendeur, du côté dont ledit héritage appartenoit audit vendeur, tel héritage ainſi vendu ne gît en retrait durant & conſtant ledit mariage, mais après le trépas de l'un deſdits conjoints, la moitié dudit héritage gît en retrait à l'encontre de

celui qui n'eſt lignager, ou de ſes hoirs, s'ils ne ſont lignagers dudit vendeur, du côté & ligne dont ledit héritage appartenoit à icelui vendeur, dedans l'an & jour du trépas du premier mourant deſdits conjoints, ſuppoſé qu'il y eût ſaiſine ou inféodation prinſe durant icelui mariage, & rendant & payant par le retrayant la moitié du ſort principal, frais & loyaux-coûts.

Explication ſur cet article 155 *de la coutume.*

1. Suivant cet article, le demi-denier eſt, quand deux conjoints par mariage achetent un héritage, dont l'un d'eux eſt parent lignager du vendeur du côté & ligne duquel l'héritage eſt propre au vendeur, & qu'après la diſſolution du mariage par le décès de l'un des deux, l'héritage eſt partagé comme acquêt de la communauté. Suppoſé qu'il n'y ait point d'enfans d'icelui mariage, la moitié de l'héritage eſt ſujet au retrait contre le ſurvivant qui n'eſt point parent lignager du vendeur, ou contre les héritiers du prédécédé qui n'étoit point parent lignager, dedans l'an & jour du décès du premier mourant des conjoints, pourvu que l'héritage ait été inféodé, ou enſaiſiné, ou publié, ou inſinué en jugement, au plus prochain ſiege royal, pendant la communauté, en rendant & payant la moitié du ſort principal, frais & loyaux-coûts.

2. L'an & jour ne court du jour du décès, qu'en cas qu'il y ait enſaiſinement ou inféodation, ou inſinuation priſe pendant le mariage; & ſi c'eſt depuis le décès, l'an & jour ne com-



mence à courir que du jour d'icelle; autrement cette action dureroit trente ans.

3. Il faut obſerver que dans les loyaux-coûts vient la moitié des améliorations; en quoi ce retrait eſt différent du retrait commun, où les ſeules impenſes néceſſaires ſe répetent. La raiſon eſt, qu'au cas du retrait commun, l'acquéreur n'a qu'un an à attendre, pendant lequel il ne peut faire aucunes impenſes qui ne ſoient point néceſſaires; mais quand un héritage eſt acquis pendant le mariage du côté & ligne de l'un des conjoints, ce ſeroit une grande incommodité ſi les conjoints ne pouvoient faire aucunes impenſes utiles dans l'héritage pendant le mariage qui pourroit durer vingt, trente, quarante ans & plus, depuis l'acquiſition. A l'égard des impenſes faites ſeulement par volupté, il y a lieu de dire qu'il n'en peut pas demander le rembourſement, mais il peut ſeulement les emporter, pourvu que ce ſoit ſans détériorer ni empirer la choſe.

4. Il y a ſix choſes à remarquer au retrait de demi-denier, qu'il faut garder. La premiere entre conjoints, que le mot *acquis* y ſoit exprimé, & non le mot *retiré*; car ſi la choſe étoit retirée par l'un des conjoints, par retrait, elle ſeroit ſeulement propre aux héritiers des propres du retrayant. La ſeconde, que l'un des conjoints ſeul ſoit lignager du vendeur; car ſi tous deux étoient lignagers, il n'y auroit pas lieu au retrait de demi-denier. La troiſieme, que le retrait eſt ſurſis pendant le mariage. La quatrieme, que la moitié ſoit retirée. La cinquieme, dedans l'an & jour du prédécès de l'un des conjoints. La ſixieme, que le retrayant rembourſe la moitié du prix & des frais, & des loyaux-coûts.

ARTICLE 156

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait de demi-denier n'a lieu quand il y a des enfans en ligne.

QUAND celui qui n'eſt en ligne a des enfans qui ſont en ligne, retrait n'a lieu.

Explication ſur cet article 156 de la coutume.

Quand deux conjoints en mariage ont acquis un héritage propre du côté & ligne de l'un d'eux, & qu'il y a des enfans nés de leur mariage, il eſt conſtant que leſdits enfans ſont lignagers du côté & ligne dont eſt venu l'héritage. Si celui des conjoints qui n'eſt pas de la ligne, décede le premier, il eſt ſans doute que le retrait n'a aucun lieu. Mais ſi c'eſt celui qui eſt lignager qui décede le premier, les enfans lui ſuccedent en ligne d'où eſt l'héritage : étant habiles à devenir héritiers du ſurvivant de leur pere & de leur mere, ils lui conſervent l'autre moitié de l'héritage; ainſi il n'y a point d'autres parens lignagers qui puiſſent exercer le retrait de demi-denier, conformément à deux arrêts, l'un du 26 mai 1542, vulgairement dit l'arrêt des Gobelins, & l'autre dit des Eſſeles, du dernier janvier 1544.

ARTICLE 157

DE LA COUTUME DE PARIS.

En partage, comment retrait de demi-denier a lieu.

ET ſi par partage l'héritage ſort hors la ligne, il eſt ſujet à retrait pour moitié, pourvu toutefois que le retrayant ait intenté ſon action, & ſur icelle proteſté dedans l'an du décès de celui des deux conjoints qui lui eſt parent.

Explication ſur cet article 157 *de la coutume.*

1. Quand les acquêts faits par les deux conjoints, leſquels viennent du côté & ligne de l'un d'eux, il ſe fait partage entre le ſurvivant & les héritiers du défunt, lorſqu'il n'y a point d'enfans : ſi l'héritage ſort de la ligne, il y a lieu au retrait au profit des parens lignagers du côté de l'eſtoc & ligne d'où procede l'héritage, même après l'an & jour, pourvu toutefois que celui qui veut retraire ait intenté ſon action, & par icelle proteſté dedans l'an du décès de celui des deux conjoints qui lui étoit parent, qu'il pourſuivra l'action en retrait, au cas que par le partage l'héritage écheoie au ſurvivant non-lignager.

2. C'eſt-à-dire, que quand l'héritage acquis

pendant la communauté, provenant du côté & ligne de l'un des deux conjoints, & qu'après le décès de l'un d'eux, cet héritage eſt partagé également entre les héritiers du défunt & le ſurvivant, il y a lieu au retrait de demi-denier pour la moitié qui ſort hors de ligne; mais ſi l'héritage échet tout entier au ſurvivant des conjoints, ou aux héritiers du défunt qui ne ſont pas de ligne, il eſt ſujet au retrait pour le tout.

3. Ainſi les parens lignagers doivent intenter l'action du retrait pendant l'an du décès de leur parent, ſi l'héritage acquis vient de ſon côté & ligne, & proteſter de pourſuivre le retrait quand le partage ſera fait.

4. Il faut obſerver que ſi l'héritage eſt acquis par les conjoints pendant la communauté, que celui des conjoints du côté duquel vient l'héritage, ſurvive, les parens lignagers de ſon côté peuvent intenter l'action du retrait de demi-denier, & proteſter pendant l'an, en cas que par le partage la moitié ſorte de ligne : & ſi ledit ſurvivant ne fait ſon partage qu'après l'an & jour, & qu'il veuille ſe conſerver tout l'héritage, il doit avoir fait ſa demande en retrait pour la moitié qui appartient aux héritiers du défunt, pendant l'an du décès, pour être préféré à ſon lignager qui a intenté l'action du retrait; ſinon, l'an & jour paſſé, il n'y ſeroit plus reçu, & ſon parent lignager profiteroit du retrait.

ARTICLE 158

DE LA COUTUME DE PARIS.

Inhabile à ſuccéder ne peut retraire.

QUI n'eſt habile à ſuccéder, comme un bâtard, ne peut venir à retrait lignager.

Explication ſur cet article 158 de la coutume.

1. Cet article eſt une regle générale; ſavoir, que celui qui n'eſt habile à ſuccéder ne peut venir au retrait; ce qui ne s'entend pas de l'inhabilité à ſuccéder au vendeur, pour être plus éloigné en degré de parenté que d'autres plus proches; car il n'eſt pas néceſſaire d'être le plus proche parent lignager du vendeur pour venir au retrait, puiſqu'il ſuffit d'être parent lignager en quelque degré que l'on ſoit, quoiqu'il y en ait d'autres plus proches.

2. Mais cette regle ſe doit entendre d'une inhabilité abſolue & perpétuelle. Quoique la fille ayant renoncé à la ſucceſſion de ſon pere par ſon contrat de mariage, pour les avantages qu'elle en auroit reçus, ne puiſſe pas venir à ſa ſucceſſion après ſa mort, néanmoins elle peut retraire les choſes par lui vendues ſujettes à retrait, parce que la capacité de pouvoir retraire eſt fondée ſur le droit du ſang, qui ne peut être ôté.

3. De même, qu'encore que la ſœur ne ſoit point habile à ſuccéder dans les fiefs avec ſes freres, néanmoins elle les peut avoir par retrait

quand ils ſont vendus par ſon frere à un étranger : & par la même raiſon, celui qui eſt exhérédé peut venir au retrait pour les biens qui ſont aliénés par ſes pere & mere, non comme héritier, mais comme parent lignager.

3. Cet article propoſe un exemple de ceux qui ont cette incapacité perpétuelle & abſolue; ſavoir, les bâtards, qui doit être étendu à tous les autres qui ont la même incapacité & inhabilité de venir au retrait, parce qu'ils ſont incapables de ſuccéder.

4. Il faut excepter les enfans légitimés par un ſubſéquent mariage, leſquels ont le droit de ſuccéder, & le pouvoir d'uſer du retrait, étant *ad inſtar* des enfans nés en loyal mariage. Le vice & le défaut de leur conception eſt effacé par le mariage ſubſéquent de leurs pere & mere; & la légitimation faite par ce moyen, communiquée aux enfans nés avant le mariage, tous les droits du ſang, & les rend capables de tous effets civils & coutumiers.

5. Tous ceux qui ſont morts civilement ſont auſſi incapables du retrait, comme ſont les condamnés à mort par défaut & contumace, les bannis à perpétuité du royaume, & les condamnés aux galeres perpétuelles; parce que par cette condamnation, ils ont été rendus incapables de tous effets civils.

6. Les religieux profès ne ſont point reçus au retrait, parce qu'ils ont renoncé aux biens temporels, & ſe ſont rendus volontairement hors d'état de ſuccéder. Les étrangers ou aubains, non naturaliſés, ne peuvent point auſſi uſer du retrait, comme ayant l'incapacité de ſuccéder en France.

ARTICLE

ARTICLE 159

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le retrait lignager évince le féodal.

LE fief venant de propre vendu par le vaſſal, & retenu par puiſſance de fief par le ſeigneur féodal, peut être retrait par l'un des parens & lignagers du vendeur de l'eſtoc & ligne dont il eſt procédé, dans l'an & jour que ledit fief a été retenu par puiſſance de fief, & ladite rétenue publiée en jugement au plus prochain ſiege royal.

Explication ſur cet article 159 de la coutume.

1. Il y a trois ſortes de retraits; ſavoir, le conventionnel, le lignager & le féodal. Le temps du retrait conventionnel eſt celui qui eſt porté par le contrat de vente, par lequel le vendeur a ſtipulé qu'il lui ſeroit permis de racheter l'héritage dans un certain temps pour le même prix.

2. Le temps du retrait lignager eſt un an & un jour, à compter du jour de l'inféodation ou ſaiſine priſe par l'acquéreur, ou de la publication en jugement de la vente de l'héritage & de l'inſinuation.

3. Le temps du retrait féodal eſt celui de quarante jours, à compter du jour de la notification de la vente & exhibition à lui faite du contrat.

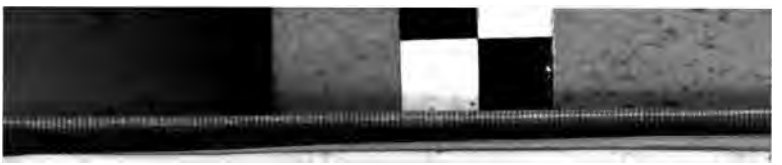
4. Mais comme il peut arriver que ces trois retraits ſoient exercés dans le même temps, & que le vendeur, le ſeigneur féodal & un lignager concourent & pourſuivent en même-temps les trois eſpeces de retrait, le retrait conventionnel eſt préféré aux deux autres, & ils ſont obligés de céder au vendeur. Ainſi jugé par arrêt de la ſeconde chambre des enquêtes, le 2 mars 1585.

5. Pour ce qui eſt des deux autres eſpeces de retrait, cet article de la coutume donne la préférence au retrait lignager.

6. Il s'enſuit que le parent lignager du vendeur peut retraire l'héritage propre ſur le ſeigneur féodal auquel il auroit été vendu; & l'an & jour commence à courir contre le ſeigneur acquéreur, du jour qu'il a fait publier ſon acquiſition au plus prochain ſiege royal en jugement, & qu'il l'a fait inſinuer.

7. Le retrait conventionnel ne ſe peut céder à un étranger au préjudice du lignager; enſorte que les lignagers peuvent retraire ſur l'acquéreur, & le vendeur peut retraire ſur les lignagers dans le temps preſcrit par le contrat, & ſe ſervir du retrait conventionnel.

8. Au cas de retrait exercé par le ſeigneur féodal, ſur l'acquéreur d'un fief propre au vendeur, l'an & jour du retrait lignager ne court pas du jour que l'acquiſition a été inféodée par l'acquéreur, mais du jour que le ſeigneur a fait publier ſon action en retrait, ou retenue en ju-



gement au plus prochain ſiege royal, & qu'il auroit fait inſinuer. La raiſon eſt, que le retrait n'eſt pas exercé ſur l'acquéreur, mais ſur le ſeigneur; de ſorte que quoique l'acquéreur eût pris l'inféodation, néanmoins ſi le ſeigneur n'avoit pas fait publier en jugement ſa retenue, les parens lignagers auroient trente ans contre lui pour exercer le retrait lignager, & l'an & jour ne commenceroit à courir que du jour qu'il l'auroit fait publier & inſinuer.

Fin de la ſeconde & derniere Partie des articles de la coutume, qui concernent les bâtimens.

TABLE
DES MATIERES
Contenues dans cet Ouvrage.

La lettre N. *déſigne les notes de gros caractere, & la lettre* n. *celles de petit.*

A.

ABBAYES, qui doit en faire les réparations Nn. 543. *Voyez* Bénéficiers.

ABBÉS. *Voyez* Bénéficiers.

ABEILLES. *Voyez* Mouches à miel.

ABSENS. Ceux que l'on comprend ſous ce nom en cas de preſcription. N. 581. *Voyez* Mineurs.

ACTIONS mobiliaires & perſonnelles, quand preſcrites, N. 586.

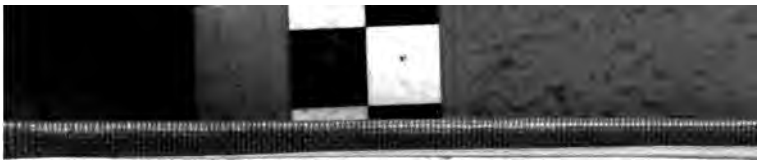
ALIGNEMENT d'un mur mitoyen, qui doit le payer. Nn. 200, comment il ſe prend. N. 67 *& ſuiv.* il ne faut rien démolir avant de le prendre. N. 276.

AMENDEMENT de rapport, ce que c'eſt. N. 38. *Voyez* rapport.

ANCRES, harpons, tirans de fer; ſi l'on eſt obligé d'en mettre dans des murs mitoyens, N. 172, juſqu'où on les doit enfoncer, N. 338. *Voyez* Harpons.

ARBRES plantés pour ſervir de bornes; ſi l'on peut les couper, N. 406, comment on en recueille les fruits, *ibid.*

Arbres. A quelle diſtance de l'héritage voiſin on peut les planter, Nn. 407. S'ils ſont cenſés appartenir tout entiers à celui ſur l'héritage duquel ils ſont plantés, quoique les branches ou les racines s'étendent ſur les héritages voiſins, N. *ibid.* A quelle diſtance d'un mur mitoyen on les doit planter, Nn. 408, ou d'un mur non mitoyen, *ibid.* Si les racines deſdits arbres dégra-



doient le mur voiſin, de quelles réparations ſeroit tenu le propriétaire, N n. 135.
Arbres. S'ils ſont réputés immeubles. N. 554. *Voy.* Bois. Si le locataire peut les arracher en quittant ſon bail, N. 467, n. 476, N n. 554.
ARTILLERIE & canons d'un château; s'ils ſont réputés immeubles, N. 556.
ARTISANS. S'ils peuvent enlever leurs outils en quittant leurs baux, quoiqu'ils ſoient ſcellés en plâtre, N. 556.
ARRÉRAGES de rentes. Quand preſcrits, N. 576.
ATRES de cheminées. *Voy.* cheminées.
AUGES de pierre. Si le locataire eſt tenu de les entretenir, n. 475.
AVOCATS faiſoient la fonction d'experts en bâtimens, N. 30. Pourquoi ils ne le font plus, n. 30. Leurs fonctions dans un rapport, *ibid.*
AUTEL du chœur d'une égliſe paroiſſiale. Qui eſt chargé de ſon entretien & réparations, N. 529 & *ſuiv.*
AIDES de paroiſſes. *Voy.* égliſes ſuccurſales.

B.

BACQ. S'il eſt immeuble, n. 558.
BAIL. S'il peut être réſolu lorſqu'un propriétaire veut occuper ſa maiſon, & en ce cas de quoi il eſt tenu, N. 464. Si la maiſon menace ruine, N. 464. Si ſans qu'elle menace ruine, le propriétaire veut la faire rebâtir, N. 465. Faute de réparations de la part du propriétaire, N. 465. Si ſur le bail on a ſpécifié un puits, & qu'on n'en puiſſe pas faire uſage, N. 130 & *ſuiv.* S'il n'y a point de privés dans la maiſon, N. 148. En cas de retrait lignager, N. 640.
Bail à vie & emphythéotique. De quelles réparations eſt tenu celui qui en jouit, N n. 506. S'il eſt ſujet à retrait, N. 644.
Bail judiciaire. *Voyez* Réparations.
BALCON. Regles qu'il faut obſerver quand il a vue ſur une maiſon voiſine, 251, N. 264. *Voy.* Galerie. Ferrure.
BANCS de jardin. Si le locataire eſt chargé de les réparer, n. 477.
BANLIEUE de Paris, 7.
BANNIS, *Voy.* Mineurs.

BARREAUX de fer. Si l'on peut s'en ſervir pour fermer des vues de coutume, N. 254 & *ſuiv.* Comment on doit les attacher, N. 255.

BARRIERE de charpente dans une cour ou remiſe, N. 99. Si le locataire doit les entretenir, n. 475.

BASSINS & jets d'eau. Quelles en ſont les réparations locatives, n. 477.

BATIMENS. En quel endroit il n'eſt pas permis d'en faire, N. 91 & *ſuiv.* n. 92 & *ſuiv.* Garantie qu'en donnent ceux qui y travaillent, N. 580. Si celui qui les enfonce plus que ſes voiſins eſt tenu des dommages que cet enfoncement peut cauſer, N. 129, 167 & *ſuiv.* *Voy.* Maiſons, Héritages, Murs.

BATARDS ne peuvent venir à retrait lignager, 658. Si l'on comprend ſous ce titre les enfans légitimés par mariage ſubſéquent, N. 658.

BATEAUX. S'ils ſont immeubles, N. 558.

BAIE de côté. *Voy.* Vues de côté.

BEFFROI. Ce que c'eſt, & qui doit le réparer, N. 519 & *ſuiv.*

BÉNEFICES. Qui eſt chargé de leurs réparations 512 & *ſuiv.* Deſtination de leurs revenus, 512.

BENÉFICIERS ſuivent la même regle que les autres propriétaires, par rapport aux meubles & immeubles, N. 551.

Bénéficiers. Ils étoient anciennement obligés de réparer les égliſes en total, n. 518. Pourquoi ils ſe ſont déchargés d'un partie de leurs obligations, 519. Sont exempts de réparer ce qui a été ruiné dans des temps de troubles, N. 520, ou ſi anciennement ruiné qu'il n'en reſtât que des veſtiges, n. 544.

Bénéficiers commendataires ou ſéculiers. Précautions qu'ils doivent prendre lorſqu'ils prennent poſſeſſion de leurs Bénéfices, N. 543. Si les héritiers du bénéficier défunt renoncent à ſa ſucceſſion, n. *ibid.* Quand obligés de réparer les égliſes de leurs bénéfices, N. 522, 523, N. 524. Comment ils partagent le revenu avec les religieux ou chanoines, N. 526, n. 543 & *ſuiv.* De quelles réparations ils ſont chargés. Si les religieux ou chanoines ſont réduits à portion congrue, n. 543 & *ſuiv.* S'il y a partage de biens entr'eux, *ibid.* Si les parens héritiers des bénéficiers ſont obligés aux réparations néceſſaires des bénéfices que les défunts n'ont pas faites, Nn,

545. S'ils avoient fait démolir les anciens bâtimens pour en bâtir de plus ſomptueux, N. 546. S'ils avoient fait des ouvrages pour la conſervation de leurs bénéfices, n. 547. Si en quittant les bénéfices de leur vivant, ils ſont obligés aux réparations, N n. 548.

Bénéficiers gros décimateurs étoient obligés de contribuer pour un tiers du revenu de leurs dîmes en gros fruits pour la réparation de leurs égliſes, N. 524. Sont obligés de contribuer aux réparations des égliſes de campagne, N. 525. Chargés de réparer & entretenir le chœur & cancel des égliſes paroiſſiales ſur leſquelles ils levent la dîme, N n. 528, même les ornemens de l'autel, N n. 529 *& ſuiv.* S'ils peuvent s'en décharger en abandonnant les dîmes, n. 544. *Voy.* Chœur, Collatéraux, Egliſes.

BERGERIES. *V.* Etables.

BESTIAUX. S'ils ſont immeubles, N. 563.

BIENS VACANS. Si on les peut preſcrire, N. 585.

BLED. Quand réputé meuble ou immeuble, N. 564; *Voy.* Poiſſon.

BOIS. De quoi ſont tenus les locataires des bois, N. 484.

Bois taillis ou de haute-futaie. Quand réputés meubles ou immeubles, N. 564 *& ſuiv.* 567. Si leur vente eſt ſujette à retrait lignager, N. 633.

BORNES. Si le locataire doit les faire réparer, n. 475.

Bornes ou limites. Leur uſage, N n. 93. Leur forme, *ibid.* Peine contre ceux qui les ôtent, *ibid.*

BOUTIQUES achetées du roi. Si elles ſont ſujettes à retrait, lorſqu'elles viennent à ſucceſſion, 643.

C.

CALLES de bois. Si l'on en met dans un mur mitoyen ſous une poutre. Quelles grandeurs elles doivent avoir, N. 327.

CANCEL. Ce que c'eſt, N. 527. *Voyez* Chœur d'égliſe.

CANONS. *Voy.* Artillerie.

CAPITATION. Si l'on peut faire vendre les meubles pour le paiement de la capitation, N. 463.

CARREAUX. Si le locataire eſt tenu de les réparer, N. 446, n. 469.
CASUELS. *Voy.* Droits ſeigneuriaux.
CATHEDRALES. *Voy.* Egliſes cathédrales.
CAVES. Si l'on peut en faire par-tout, N. 133. De quoi l'on eſt tenu lorſqu'on en fait faire contre un mur mitoyen, N. 130, 222. Si l'on y fait des contre-murs, N. 130 Quand on peut s'en paſſer, N n. 131. Obligations de celui qui a la propriété des caves lorſqu'on les reconſtruit, & que le reſte de la maiſon appartient à d'autres, N n. 80 & *ſuiv.* N. 302.
Caves ſous une maiſon voiſine. Si l'on en perd la propriété faute de l'avoir fait ſignifier à l'adjudicataire d'un decret, N. 61. Comment on en appuie les voûtes, N. 131.
CAUTION. Si le temps de la donner peut ſe preſcrire, N. 386.
CEINTRE. Ce que l'on doit faire pour les ſoutenir contre un mur mitoyen, N. 131.
CELLIER. Comment on en appuie les poutres, N n. 318.
CENS ET RENTES. *Voy.* Droits ſeigneuriaux.
CHAINE de pierre. Ce que c'eſt, N n. 316, 317. Leur uſage néceſſaire, *ibid.*
CHAIRE d'égliſe paroiſſiale. Qui eſt chargé de ſon entretien, n. 537.
CHAPELLE d'un château. Si les ornemens ſont immeubles, N n. 556.
Chapelles d'une égliſe paroiſſiale. Qui doit les entretenir, n 534.
Chapelles de communauté ou de confrairie. Qui eſt chargé de leur entretien, N. 524.
Chapelles ſeigneuriales. Qui eſt obligé de les entretenir, N. 534 & *ſuiv.* n. 537. *Voy.* Egliſe.
CHAPERON d'un mur de clôture. De quoi on le conſtruit, N. 347. Si lorſqu'il n'eſt qu'à un égout, c'eſt une preuve que le mur n'eſt pas mitoyen. N. *ibid.* 426.
CHARGES. Ce que l'on doit payer pour la ſur-élévation d'un mur mitoyen, N. 203. Si leur paiement eſt utile au public, n. 295. Comment elles s'eſtiment, N n. 205 & *ſuiv.* Pour une ſeconde élévation, N. 209. Pour les doſſiers & les languettes de cheminées, N n. 209.

Si on en doit pour une élévation dont l'épaiſſeur ne ſeroit que la moitié de celle du mur, N. 212. Si on doit les payer autant de fois qu'on rebâtit le mur plus haut que l'héberge du voiſin, N. 210, 293, n. 294. Si le mur périſſoit avant qu'elles fuſſent payées, N n. 201, 213, 294, N. 580. Si pour ne les pas payer on peut bâtir le mur entier à ſes dépens, N n. 191, N n. 198. Si on les doit au propriétaire d'un paſſage pour les murs qui l'environnent, N. 299. Si lorſque les différens étages d'une maiſon appartiennent à différens propriétaires, ceux qui poſſedent le haut en doivent à ceux qui poſſedent le bas, 80, n. 299. Si l'on eſt obligé de les rembourſer lorſqu'on veut adoſſer un bâtiment contre un mur qui a payé des charges, N. 192, N. 211. Si on peut en preſcrire le paiement, N. 212, N. 579.

CHARMILLES. *Voy.* Arbres.

CHARPENTIERS garantiſſent leurs bâtimens, N. 580. Si dans leurs chantiers ils peuvent adoſſer du bois contre les murs mitoyens de clôture, n. 312.

CHAUSES D'AISANCE. *V.* Foſſes d'aiſance.

CHEMIN (grand). Qui doit l'entretenir, N. 511. Si ſa largeur eſt fixée, N. 511.

CHEMINÉES. Comment en poſer les âtres, N n. 108 & *ſuiv.* Si on peut les adoſſer contre des pans de bois, N. 306, n. 107 & *ſuiv.* Comment on doit faire & placer leurs contre-murs, ou contre-cœurs de fonte, 100, N. 101 & *ſuiv.* N n. 102, N n. 105. Si la plate bande doit être ſoutenue par du fer ou du bois, N n. 106. Comment on peut l'enfoncer dans un mur mitoyen, *ibid.* N. 337. Si l'on peut prendre des tuyaux de cheminées dans l'épaiſſeur d'un mur mitoyen, N n. 103 & *ſuiv.* Quelle doit être la grandeur intérieure des tuyaux, N n. 109. *Voy.* Fanton, Souches. Comment les conduire au ſortir du comble de la maiſon, N n. 165. Si l'on doit payer la mitoyenneté d'un mur contre lequel ils ſont appuyés, N n. 164. Si celui qui fait conſtruire à ſes dépens un mur mitoyen, doit faire rebâtir les tuyaux de cheminées qui y ſont adoſſés, N. 186. Si le propriétaire de l'étage d'en bas avoit des tuyaux de cheminées qui paſſent par des étages ſupérieurs qui ne lui appartiennent pas, à quoi il ſeroit obligé, N n. 309. Quelles ſont les réparations locatives

des cheminées, N. 466, n. 468 & *ſuiv.* Si le locataire eſt obligé de les faire ramoner, N. 467, n. 474. De rétablir les chambranles caſſés, n. 472.

CHEVRONS de comble. Comment ils doivent être eſpacés, n. 494.

CHŒUR d'égliſe. Ce que l'on comprend ſous ce titre, N. 526, Nn. 528. & *ſuiv.* Où l'on prend la ſéparation d'avec la nef, N. 531. Diſtingué d'avec la nef dans les égliſes paroiſſiales, pour la contribution aux réparations, n. 519 & *ſuiv.* *Voy.* Collatéraux, Bénéficiers, Gros décimateurs, Egliſes.

CIMETIERE. Quelle vue on en peut tirer, Nn. 252 & *ſuiv.* N. 265 & *ſuiv.* Qui eſt chargé de ſa clôture, n. 537. Qui doit jouir de la terre & des fruits, *ibid.*

CITERNES. Leurs uſages, & comment elles doivent être conſtruites, N. 450.

CLAIES. Comment elles ſe placent pour fermer les vues de coutume, N. 255.

CLOAQUES. *V.* Puiſard.

CLOCHER d'une paroiſſe. Qui doit le réparer, Nn. 537 & *ſuiv.* Si on eſt obligé de le reconſtruire comme il étoit, n. 538 & *ſuiv.*

CLOCHES. Aux dépens de qui on les refond, N. 539.

COLLATERAUX du chœur d'une paroiſſe. Qui doit les entretenir & réparer, Nn. 532 & *ſuiv.* De la nef, Nn. 536. *V.* Nef.

COMBLES. *Voy.* Couverture.

CONFESSIONNAUX. Qui doit les entretenir dans une égliſe paroiſſiale, n. 537.

CONTRE-MURS. Si l'on comprend l'empatement du mur dans leur épaiſſeur, Nn. 133 & *ſuiv.* Si quelqu'un en faiſoit conſtruire un pour ſe paſſer du mur mitoyen, précautions qu'il doit prendre, N. 226.

Contre-murs pour aiſance ou puits, 115. Comment on les bâtit à préſent, n. 111 & *ſuiv* Les propriétaires en ſatisfaiſant à la coutume, n'en ſont pas moins garants, Nn. 118, & *ſuiv.* Pour les tuyaux d'aiſance, N. 124.

Contre-murs pour caves ou voûtes, N. 130 & *ſuiv.* S'ils doivent être incorporés avec les murs, N. 132.

Contre-murs pour cheminées, âtres, forges, fours & fourneaux, N. 101 & *ſuiv.* 112 & *ſuiv.*

Contre-murs pour étable, écurie, fumier & magaſin de morue ou ſalines, 94, N. 95 & *ſuiv.*

Contre-murs pour terres labourées & fumées, 133 & *ſuiv.*

Contre-murs pour terres jectiſſes. Quelle proportion on doit garder dans leur épaiſſeur, N. 136 & *ſuiv.* n. 138. Quel fondement on doit leur donner, N n. 139. Aux dépens de qui ils ſe doivent faire, quand même ces terres n'auroient été rapportées que pour égaler le terrein de la maiſon à celui de la rue, N. 144.

CORBEAUX de pierre. Ce que c'eſt, N. 322. Leur uſage, *ibid.* Si l'on eſt obligé d'en mettre, *ibid.*

CORNICHE ne peut être faite du côté du voiſin ſur un mur mitoyen, quand même il appartiendroit tout entier à celui qui la voudroit faire, N. 202.

CORVÉES. Ce que c'eſt, N. 522.

COUDES dans un mur; on doit les ſupprimer autant que l'on peut, N n. 69. A quoi on peut connoître s'ils ſont faits à deſſein, N. 70.

COUR COMMUNE. *Voy.* Place commune.

COURS D'ASSISES DE PIERRE. Si on peut contraindre un voiſin à contribuer à les faire faire dans un mur mitoyen, n. 189.

COUTS loyaux. *V.* Loyaux-coûts.

COUTUME de Paris (l'ancienne) eſt toujours en vigueur pour les droits acquis auparavant la rédaction de la nouvelle, 8.

Coutumes. Lorſqu'elles ne s'expliquent pas ſur certains faits, à quoi il faut avoir recours, 3.

COUVERTURES communes doivent être rétablies en commun, N. 306. Lorſque les différens étages appartiennent à différens propriétaires, qui doit en faire la dépenſe, N n. 82 & *ſuiv.*

CRÉANCIERS du fonds de terre. S'ils ſont préférables aux créanciers des bâtimens, N n. 90.

CRÉPI. *Voy.* Mur vieux.

CROISÉES. Quelles en ſont les réparations locatives, N. 467, n. 472.

CUISINE. Quelles en ſont les réparations locatives, N. 467, n. 474.

CURÉ. De quelles réparations il eſt chargé dans ſon preſbytere, N n. 539. S'il en augmente les bâtimens, N.

540. Ce que peuvent faire les habitans en ce cas, Nn. 541.
CUVES. Si elles ſont immeubles, N. 558.

D.

DÉCIMATEURS. Qui ſont ceux qui portent ce nom, N. 522.
Décimateurs (gros). Ce que c'eſt, N. 522. *Voy.* Dîmes, Bénéficiers.
DECRET. Quand il peut faire valider une ſervitude ſans titre, Nn. 49. Quelles ſont les ſervitudes pour leſquelles il faut faire oppoſition au décret pour les faire valider, N. 60 & *ſuiv.*
DÎMES. De combien de ſortes, N. 521. Pourquoi elles ont été données, N. 522. Quelles ſont celles que l'on appelle inféodées, N. 521, 522. Mixtes, N. 522. Novales, 521. Perſonnelles, 521. Prédiales, N. 521. Réelles, 521. Vertes, 521.
Dîmes eccléſiaſtiques. De quoi ſont tenus ceux qui les poſſedent, Nn. 523, 524, 525, 528, *V.* Bénéficiers. Si on les peut preſcrire, N. 586.
Dîmes (groſſes) ſur quoi elles ſe levent, N. 521.
Dîmes inféodées. De quoi ſont tenus ceux qui les poſſedent, Nn. 521, 523. Si l'on peut s'en décharger en abandonnant la dîme, n. 544.
Dîme laïque. Si on la preſcrit, N. 585 & *ſuiv.*
DOMAINE. Si l'on peut preſcrire contre lui, N. 585.
DON mutuel. En quoi il conſiſte, N. 504. De quoi eſt chargé celui qui en jouit, N. 504 & *ſuiv.*
DONATION entre-vifs & teſtamentaire. De quoi eſt chargé celui qui en jouit, N. 505.
DOUAIRE. Si lorſque le mari a vendu l'héritage ſur lequel il eſt aſſigné, la femme peut le demander à l'acquéreur, N. 577.
Douaire coutumier. Ce que c'eſt, n. 485.
Douaire préfix. Ce que c'eſt, n. 485.
DOUAIRIERE coutumiere. Précautions qu'elle doit prendre lorſqu'elle entre en poſſeſſion des héritages ſujets à ſon douaire, Nn. 486. Si elle peut exiger des améliorations des héritiers de ſon mari, N. 487. Quelles

réparations de murs elle en peut exiger, Nn. 488. Quelles ſont celles qu'elle doit faire faire à ſes dépens, Nn. 489 & *ſuiv.* Dans les planchers & poutres, Nn. 489 & *ſuiv.* Dans les couvertures, Nn. 491 & *ſuiv.* Dans les voûtes, N. 494. Dans les puits & foſſes d'aiſance, n. 496 & *ſuiv.* Autres réparations qui regardent uniquement la douairiere, Nn. 495 & *ſuiv.* Si elle jouit de l'uſufruit d'un moulin, quelles réparations elle & les héritiers de ſon mari ſont obligés d'y faire, N. 496. D'un étang, N. 498. Des preſſoirs, N. 498. Des fours bannaux, N. 498. Des terres, vignes, &c. 499. Si on peut la contraindre à faire les réparations dont elle eſt chargée, N. 499. Si elle n'a pas le moyen, *ibid.* Et réciproquement pour les héritiers de ſon mari, N. 499. Si elle eſt garante des dommages que ſon fermier fait dans les héritages dont elle a l'uſufruit, N. 500. Si la maiſon dont elle jouit périſſoit par accident, & non faute de réparations, ſi les héritiers ſeroient obligés de la rebâtir, N. 500. Si les héritiers la rebâtiſſoient, ſi elle jouiroit du revenu du bâtiment, N. 500. Si les héritiers refuſoient de la rebâtir, avec quelles précautions elle le peut faire à ſes dépens, 501. Si pour l'élargiſſement des rues on retranchoit une maiſon ſujette à un douaire, qui eſt-ce que cela regarderoit, N. 501. Si elle eſt tenue de payer les charges conſtituées ſur l'héritage dont elle jouit avant & après ſon mariage, N. 502. Si elle ne jouiſſoit par an que d'une certaine quantité de fruits d'un héritage dont les héritiers de ſon mari auroient la jouiſſance, N. 503.

Douairiere. Si lorſqu'elle a ſon habitation dans un château ſans jouir du revenu de la terre, elle peut diſpoſer des pigeons du colombier & des poiſſons de l'étang, N. 562. *V.* Uſufruitier.

DROITS ſeigneuriaux. Quand preſcrits, N. 585.

E.

EAUX. Précautions qu'il faut prendre lorſqu'elles coulent auprès ou ſur un mur mitoyen, N. 99, 424. Si l'on peut en faire paſſer une plus grande quantité ſur l'héritage du voiſin, que lorſqu'on a acquis la ſervitude d'y faire paſſer les eaux de ſon héritage, N. 52 & *ſuiv.*

ECHALATS. S'ils ſont réputés immeubles, n. 555.

ECURIES. Quelles réparations le locataire doit y faire, N. 467, n. 470, n. 473. *V.* Etables.

EDIFICES. Si l'on peut les élever ſi haut que l'on veut, N. 77. Si l'on en vouloit faire écouler les eaux par le côté du voiſin, quelle diſtance il faudroit mettre entre l'édifice & ledit héritage, N. 404. S'il y avoit un mur mitoyen, *ibid.*

EGLISES. Preſcriptions de leur temporel, N. 577, 585. *Voy.* Mineurs. Par qui elles doivent être réparées & entretenues, N. 524.

Egliſes cathédrales. Par qui réparées & entretenues, n. 524.

Egliſes paroiſſiales de campagne. Comment réparées & entretenues, N. 525. Quand on a commencé à ſéparer le chœur d'avec la nef, pour la contribution aux réparations, n. 518 & *ſuiv.* Comment & à quelles conditions cette diſtinction s'eſt introduite en France, n. 519. Si la juriſprudence du royaume eſt bien établie à cet égard, n. 520. *V.* Bénéficiers, Nef.

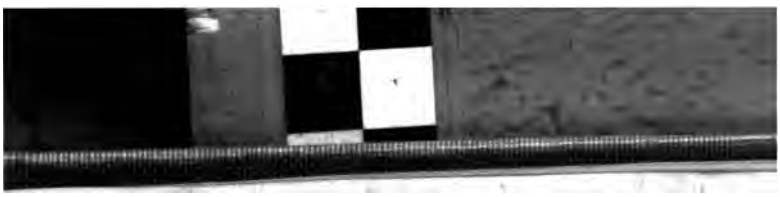
Egliſes paroiſſiales des villes. Par qui réparées & entretenues, N. 525.

Egliſes ou *Chapelles* publiques. Si l'on peut en élever les maiſons voiſines ſi haut que l'on veut, N. 182.

Egliſes des religieux. Comment réparées & entretenues, N. 524. Lorſque le Bénéficier poſſede tous les revenus, N. 524. Lorſqu'il y a un partage fait entre les religieux & le Bénéficier, *ibid.*

Egliſes ſuccurſales ou annexes des paroiſſes. Qui doit en faire les réparations, n. 541.

EGOUTS de ſervitude. Loix qui les concernent, N. 51. On doit mettre une grille à l'endroit où l'eau paſſe de ſa maiſon dans une autre, N. 56. Si l'on eſt obligé de



ſouffrir ceux qui ſervent à écouler l'eau d'une ville ou d'un pays, N. 51.

EMBRASURES. *Voy.* Claies.

EMPHYTÉOSE. Signification de ce mot, N. 507.

EMPLOI. Si l'obligation que le débiteur a de faire un emploi peut être preſcrite, N. 586.

ENTREPRENEURS ne doivent rien démolir au ſol d'un mur mitoyen, ſans en avoir un alignement, N. 276. Sont obligés de faire un privé dans une maiſon de Paris, lorſqu'ils ſe ſont engagés de bâtir une maiſon parfaite, N. 148. Garantiſſent leurs bâtimens, N. 580. Les foſſes d'aiſance, Nn. 149 & *ſuiv.* Les incendies dans les cheminées, Nn. 111 & *ſuiv.* Du tort que peut faire aux bâtimens voiſins l'excavation d'un puits, Nn. 129.

Entrepreneurs de maçonnerie. Si l'on peut preſcrire leurs paiemens, N. 589. S'ils ont un compte arrêté, N. 590. Si le débiteur eſt mort, N. 591.

EPAULÉES. Ce que c'eſt, N. 220.

EPAISSEUR d'un mur mitoyen. Quelle elle doit être, N. 195. De quel côté ſe doit prendre la plus forte lorſque l'un des voiſins ne le trouve pas aſſez fort, Nn. 185. Combien on en doit payer lorſqu'on ſe le rend mitoyen, N. 171.

ESCALIER. Qui doit le réparer, du propriétaire ou du locataire, N. 466, n. 469. Lorſque les différens étages d'une maiſon appartiennent à différens propriétaires, quelle contribution chacun doit pour ſa conſtruction, n. 307 & *ſuiv.*

Eſcalier commun doit être réparé en commun, N. 306.

ESCLAVES. S'il y en a en France, 2.

ESPALIERS. Quelle diſtance on met entre un mur mitoyen & ces arbres, Nn. 408. Si le mur n'eſt pas mitoyen, *ibid.*

ETABLES, écuries, bergeries, magaſins de ſaline & de morue, on y doit faire des contre-murs, N. 95 & *ſuiv.* n. 96.

ETAGE. Signification de ce mot, N. 65.

Etage (le premier). Ce que c'eſt, ſuivant la coutume de Paris, n. 249.

ETAL. *Voy.* Boutiques.

ETANGS. S'il y a des réparations locatives, N. 483.
ETAIEMENS. Qui doit les faire faire, lorſqu'un des voiſins fait rebâtir un mur mitoyen qui pouvoit encore ſervir; N. 168, N. 185 *& ſuiv.* 190, 193, 221, 223, 224, 276, 277, 279.
EVEQUES chargés de faire entretenir & réparer les égliſes de leur diocèſe; N. 525. Leurs héritiers obligés aux réparations des égliſes, n. 520, 525. Sont chargés d'entretenir leur palais, n. 542. *Voy.* Bénéficiers.
EXHÉRÉDÉ. S'il peut venir à retrait; N. 658.
EXPERTS. Pourquoi nommés jurés, N. 28 *& ſuiv.* Ce que l'on comprenoit ſous ce titre avant l'édit de 1690, N. 28 *& ſuiv.* Comment cet édit les a reglés, n. 28 *& ſuiv.* Si l'on peut en nommer d'autres que ceux qui le ſont en titre d'office, N. 30, n. 30 *& ſuiv.* Doivent être nommés par les parties, N. 31. Quand le juge a droit d'en nommer d'office; n. 31, N. 32. S'ils doivent prêter ſerment, N n. 35, n. 36. Leurs obligations, n. 40. S'ils ſont obligés d'être de la province où eſt la conteſtation, N n. 36 *& ſuiv.* Si l'on doit leur remettre tous les jugemens de la procédure pour laquelle ils ſont nommés experts, n. 36. S'ils peuvent donner leur avis ſur une queſtion de droit, N n. 36. Comment ils doivent donner leur avis, N. 36. Comment ils doivent faire leur rapport, N. 40 *& ſuiv.* Ne peuvent faire un ſecond rapport s'il n'eſt ordonné, N. 38. Mais peuvent faire une plus ample viſitation, *ibid.* Quand ils peuvent être récuſés, N. 33 *& ſuiv.* Ce qu'ils doivent faire quand ils ſont récuſés, N. 35. S'ils peuvent être contraints de donner leur avis, N n. 34. S'ils ont action contre les parties pour être payés de leurs vacations, N n. 45.
Expert (tiers) eſt toujours nommé par le juge, n. 31. Comment il doit faire ſon eſtimation, n. 32. Peut être nommé, quoique les deux autres ſoient de même avis, n. 37.

F.

FANTONS de cheminées. S'ils doivent être de fer ou de bois, N. 110. A quelle diſtance ils doivent être placés, *ibid.*

FAUXBOURGS de Paris. Quels édifices il eſt permis d'y élever, n. 91.

FEMMES mariées. Quand les preſcriptions ont lieu contre elles, N. 577, 585 & *ſuiv.*

FER maillé. Ce que c'eſt, N. 253.

FERRURES. Quelles ſont celles que le locataire doit réparer, N. 467, n. 472, 477 & *ſuiv.*

FEUILLURES. *Voy.* Claies.

FILLE. Si elle peut venir à retrait, quoiqu'elle ait renoncé à la ſucceſſion de ſon pere, N. 657. Si elle peut retraire les fiefs, N. 657 & *ſuiv.*

FOIN. Quand réputé meuble ou immeuble, 564. *Voy.* Poiſſon.

FONDATION d'un mur mitoyen. Quand elle eſt réputée ſuffiſante, n. 166. Si l'on peut forcer les voiſins à la rendre telle, N n. 168. Maniere de la faire en ſous-œuvre, N. 220. Si l'un des voiſins vouloit creuſer plus bas que la bonne fondation, il faudroit qu'il le fît à ſes dépens, N. 167.

FORGE. *Voy.* Four.

FOSSES d'aiſances ſont d'obligation dans les maiſons des villes, N. 147. Quelle grandeur elles doivent avoir, n. 148 & *ſuiv.* Les entrepreneurs en ſont garants, N n. 149 & *ſuiv.* De quels murs on la doit entourer, N n. 117 & *ſuiv.* Comment la rendre impénétrable aux matieres fécales, n. 120. N. 121. Le propriétaire eſt obligé de garantir les murs voiſins, N n. 118 & *ſuiv.* N. 149. Comment on la doit payer, N n. 121 & *ſuiv.* Pour empêcher l'eau d'y entrer pendant ſes crues, N n. 120. Lorſqu'elle eſt à côté d'un puits, quelle diſtance il faut mettre entre le puits & la foſſe, N. 125, n. 126. & *ſuiv.* Ce que l'on doit faire lorſqu'on la veut abandonner, N n. 150. Lorſqu'il y a une foſſe d'aiſance des deux côtés d'un mur mitoyen, comment on en doit faire les contre-murs, N. 123. A quoi l'on peut connoître ſi ce ſont les matieres de l'une ou l'autre

foſſe qui peut pénétrer le mur, *ibid.* Quelles réparations doit le propriétaire de la foſſe en ce cas, *ibid.* Quels contre-murs on doit faire aux tuyaux d'aiſance, N. 124. *Voy.* Ventouſe. Vuidanges.

Foſſes d'aiſances communes ſuivent les loix des murs mitoyens, N. 303.

Foſſe d'aiſance mitoyenne. Si un voiſin peut en abandonner la mitoyenneté, Nn. 415, & faire uſage de la partie du deſſous du ſol qui lui appartient, Nn. 415, 419.

Foſſe d'aiſance dans une maiſon, dont les différens étages appartiennent à différens particuliers, qui doit en réparer les tuyaux & la ventouſe. S'il n'y a qu'un cabinet commun, Nn. 307, 308. S'il y en a à chaque étage, *ibid.* Si le propriétaire d'en haut a un tuyau d'aiſance qui paſſe par des étages qui ne lui appartiennent pas, à quoi il eſt obligé, Nn. 309.

Fossé. Lorſqu'il n'eſt pas mitoyen, comment on le doit faire & entretenir, N. 422 & *ſuiv.* Lorſqu'il eſt mitoyen, N. 423. A quoi on peut voir s'il eſt mitoyen, n. 67, N. 423.

Foſſés mitoyens à ſec pour empêcher qu'il ne ſe forme un paſſage ſur des héritages. Si l'on eſt tenu de les entretenir, N. 422.

Foſſés à eau. Ce que l'on entend par-là, N. 444. *Voyez* Puiſard.

Foſſés ſervans à écouler les eaux de pluie ou de ſource, ſont réputés mitoyens, N. 420. Si on en peut abandonner la mitoyenneté pour ſe décharger des réparations, *ibid.*

Foſſés à eau dormante, ſervans de ſéparation. Comment ils doivent être conſtruits, N. 421. Si pour ne pas contribuer à leur réparation, on peut en abandonner la mitoyenneté, N. *ibid.* Si l'on peut y rentrer, 422. Si celui à qui il avoit été abandonné n'en fait pas les réparations, N. *ibid.*

Fourneaux. Ce que l'on doit faire lorſqu'ils ſont adoſſés à un pan de bois, Nn. 110. Quelles en ſont les réparations locatives, n. 74.

Fours. Quel intervalle on doit mettre entre les fours & les murs mitoyens, N. 10, n. 101 & *ſuiv.* & même entre le tuyau du four & ledit mur, Nn. 114. Quelles réparations un locataire eſt obligé d'y faire, n. 474.

FRUIT naturel. Ce que c'eſt, N. 564.
Fruits induſtrieux. Ce que c'eſt, N. 565.
Fruits. Quand réputés meubles ou immeubles, N. 564 ; N. 566. Si les héritiers de l'uſufruitier doivent percevoir ceux qui ſont prêts à cueillir lors de ſon décès, N. 565.
FUMIER. Si on l'entaſſe contre un mur mitoyen, il faut y faire un contre-mur, N. 78, 312. Les foſſes faites pour en mettre ſuivent les regles des puiſards, N. 449.
FURIEUX. *Voyez* Mineurs.

G.

GAGES. Si un héritier peut acquérir par preſcription des gages qu'il auroit trouvés chez un défunt, N. 572. Si on peut en demander pour ſûreté des loyers N. 462.
GALERIE. Comment on peut l'adoſſer à un mur mitoyen, N n. 166. Si elle tiroit ſon jour d'une maiſon voiſine, ce qu'il faudroit faire N. 251.
GARDIEN noble ou bourgeois. De quelles réparations il eſt tenu dans les biens dont il a la garde. N. 507. n. 508. Précaution qu'il doit prendre avant d'en prendre poſſeſſion, n. 510. S'il pourroit être privé de ſa garde pour ſa mauvaiſe adminiſtration, N. 510.
GLACES caſſées appartenantes à la maiſon. Si le locataire eſt obligé de les réparer, n. 472.
GOUTTIERES. Regles à obſerver lorſqu'elles ſont ſur un mur mitoyen, quand même le mur appartiendroit en entier à celui qui les placeroit, n. 202.
GRAINS. Quands réputés meubles ou immeubles, 564. *Voy.* Poiſſons.
GREFFIERS de l'écritoire. Qui doit les nommer pour écrire un rapport, N. 30. Leurs fonctions, N. 31. N n. 34. N. 41. Dans quel temps ils doivent expédier leur rapport, N. 42 *& ſuiv.* Leur ſalaire, N. 44, n. 45.

H.

HARPONS de fer. Combien on peut les enfoncer dans un mur mitoyen, N. 338 *& ſuiv.* Dans un mur non-mitoyen, N. *ibid. Voy.* Ancres.

HAIES mitoyennes. A quoi les connoître, n. 67. Qui doit les entretenir, N. 405.

Haies vives. Quand elles ſont réputées mitoyennes, N. 405. Si un voiſin en fait planter une ſur ſon terrein, de combien il doit l'éloigner de l'héritage de ſon voiſin, N n. *ibid & ſuiv.* De quels arbres elle doit être compoſée, N. 406.

HERITAGES. Comment ils ſont ſéparés, N. 66. A quel endroit on doit prendre l'alignement de leur ſéparation, N. 67. Si quelqu'un fouilloit ſous celui de ſon voiſin, à quelles réparations il ſeroit obligé, N n. 89. Si l'on peut preſcrire la faculté de le racheter à toujours, N. 586. Quand il eſt acquis par preſcription, N. 569, N. 586. *Voy.* Retrait.

HORLOGE d'un hôtel ou château. Si elle eſt réputée meuble ou immeuble, N. 556.

HYPOTHEQUES. Si on les peut preſcrire, N. 578 & *ſuiv.*

I.

JAMBES de pierre. Ce que c'eſt, N n. 316. Quelle fondation on leur donne, N. 317. Comment elles doivent être conſtruites, N. 321. S'il en faut ſous les poutres, N. 316. Sous les poutres des celliers, N. 318. Sous les poutres des étages ſupérieurs, lorſqu'il n'y en a point dans les inférieurs, N n. 318. S'il y en a dans les inférieurs, *ibid.* Sous les pannes des combles, N. 319. Sous les liernes, *ibid.* Sous les poitreaux, N. 319, n. 320. Si l'on peut y ſubſtituer des poteaux de bois, N. 320. Lorſqu'elles ſont dans un mur mitoyen, quelles contributions le voiſin à qui elles ne ſervent pas, eſt obligé de donner, N. 321 & *ſuiv.* Si lorſque le mur eſt bâti on peut en faire faire, *ibid.* Si l'on eſt obligé d'en mettre dans les maiſons des champs, N. 326. A quoi on connoît qu'elles ſont mitoyennes, N. 429.

Jaube boutiſſe. Ce que c'eſt, N. 323 & *ſuiv.* Comment elles doivent être conſtruites, *ibid.* Si l'on peut contraindre un voiſin à la bâtir en pierre de taille, N n. 314, n. 189.

Jambe étriere. Ce que c'eſt, N. 323 & *ſuiv.* Comment

elles doivent être conſtruites, *ibid.* Si l'on peut contraindre un voiſin à ſa réparation, n. 189. Si elle peut être étriere & boutiſſe tout enſemble, N. 324. Contribution des deux voiſins en ce cas, N. *ibid.*

Jambe étriere ou boutiſſe. Si celui qui a ſeulement droit de paſſage entre deux murs, doit contribuer à leur conſtruction & réparation, n. 84, N. 301.

Jambes parpeignes. Ce que c'eſt, n. 317.

Jambes ſous poutres. Si on eſt obligé de les faire de toute l'épaiſſeur du mur, n. 317.

JARDINS. Leurs réparations locatives, N. 467, n. 476.

IMMEUBLES. Ce que l'on appelle ainſi, N. 549, N. 551 & *ſuiv.* Si l'on peut prendre pour telles des choſes qu'auroient miſes des locataires dans une maiſon, Nn. 551. Les ornemens d'une maiſon, N. 549 & *ſuiv.*

INCENDIES. Juſqu'à quel temps les maîtres mâçons & autres artiſans en garantiſſent leurs bâtimens, Nn. 111 & *ſuiv.* A quoi eſt obligé celui qui l'a cauſé, N. 111.

INSINUATION. Si elle peut être preſcrite, N. 573.

INTERDITS. Si la preſcription a lieu contre eux, N. 578.

JUGE. Quand il a droit de nommer des experts, n. 31, N. 32. Nomme toujours le tiers-experts, n. 32. N'en peut pas nommer un autre à la place de celui qui auroit été récuſé ſans l'avoir entendu, N. 35. Peut quelquefois nommer un tiers-expert, quoique les deux autres ſoient de même avis, n. 37. Quand il doit juger ſuivant le rapport, Nn. 38. Quand ſa préſence eſt néceſſaire ſur les lieux, N. 38 & *ſuiv.* n. 39.

JURÉS. *Voy.* Experts.

L.

LAPINS en garenne. S'ils ſont immeubles, N. 561.

LÉGITIME. Si on la peut preſcrire, N. 585.

LIERNE. Si l'on doit mettre deſſous une jambe de pierre de taille, N. 319.

LOCATAIRES. De quelles réparations ils ſont chargés lorſqu'ils prennent une maiſon à bail, N. 466 & *ſuiv.*

& ce qu'ils doivent faire en conſéquence, N. 478 & *ſuiv.* Quelles ſont les choſes que le locataire peut refuſer d'entretenir, n. 478. Quelles réparations ils ſont obligés de ſouffrir, N. 464, 465. S'ils répondent des vols que l'on fait des appartenances de la maiſon, 467, n. 477. S'ils peuvent changer les lieux qu'ils occupent, Nn. 553. S'ils peuvent ſe faire tenir compte des améliorations qu'ils font dans une maiſon, n. 487. En quel cas ce qu'ils ajoutent dans une maiſon, eſt cenſé meuble ou immeuble, N. 552. *V.* Bail, Loyers, Maiſons, Meubles.

Locataire (principal). S'il peut ſaiſir les meubles des ſous-locataires pour ſûreté du paiement de leurs loyers, N. 464.

LOGES achetées du roi. Si elles ſont ſujettes à retrait, quand elles viennent à ſucceſſion, N. 643.

LOYAUX-COUTS. Ce que c'eſt, N. 622.

LOYERS. Si pour ſûreté de leur paiement, le propriétaire peut prendre des gages, N. 462. S'il peut ſaiſir les meubles des locataires faute de paiement, N. 462. Si le droit du propriétaire s'étend à ceux qui en jouiſſent, N. 463. A la ville & à la campagne, N. 464.

Loyers. Si ce qui eſt dû à la mort du propriétaire eſt réputé meuble ou immeuble, N. 566.

LUCARNES. Quelle vue on peut leur donner ſur un héritage voiſin, N. 246.

M.

MAÇONS chargés de ſignifier aux voiſins lorſqu'ils veulent démolir, percer ou rétablir un mur mitoyen, N. 271 & *ſuiv.* S'il leur eſt défendu d'aſſeoir une poutre dans un mur, ſans y mettre une chaîne de pierre, n. 316. S'ils garantiſſent leurs bâtimens, N. 580.

MAISON. Si les ornemens qui y ſont, ſont cenſés meubles ou immeubles, N. 550 & *ſuiv.* Si l'on peut les ôter après la mort du mari & de la femme, quand ils y ont été mis de leur vivant, N. *ibid.* Si les locataires ſont obligés de les entretenir, n. 471 & *ſuiv.*

Maiſons adoſſées à un mur mitoyen, ne peuvent être abattues ſans en avertir le voiſin, N. 274. Précautions qu'il faut prendre en l'abattant, Nn. 275 & *ſuiv.* *Voy.* Edifice.

Maiſons. En quel endroit il n'eſt pas permis d'en bâtir, N. 91 *& ſuiv.* n. 92, 354 *& ſuiv.*

Maiſons dont les différens étages appartiennent à différens particuliers. Contribution que chaque propriétaire doit donner pour leur conſtruction, N. 79 *& ſuiv.* n. 80, 299 *& ſuiv. Voy.* Paſſage.

Maiſons religieuſes ne ſont point ſujettes à toutes les ſervitudes de coutume, N. 56 *& ſuiv.* Si l'on en peut élever les murs de clôture ſi haut que l'on veut, N n. 180. Si l'on peut élever les maiſons voiſines ſi haut que l'on veut, N n. 181.

MARCHANDS. Si la faculté de demander le paiement de leurs marchandiſes ſe peut preſcrire, N. 586 *& ſuiv.*

MATERIAUX pour bâtir. S'ils ſont réputés immeubles, N. 555.

MENUISERIE d'une maiſon. Si les locataires doivent la réparer, N. 468, n. 472.

MEUBLES. Ce que l'on comprend ſous ce titre, N. 548 *& ſuiv.* N. 549 *& ſuiv.* N. 652 *& ſuiv.* Si l'on peut les ſaiſir pour paiement des loyers; N. 463. Pour réparations locatives & charges du bail, N. *ibid.* S'ils ſont ſujets à retrait, N. 632.

MINES d'or & d'argent. A qui elles appartiennent, N. 66.

MINEURS. S'ils peuvent ſe relever d'une preſcription, N. 575, 585 *& ſuiv.* Si le temps de leur minorité interrompt la preſcription, N. 576, 585. S'ils peuvent revenir contre une preſcription ſtatuaire, N. *ibid. Voy.* Preſcription.

MONASTERES. *Voy.* Maiſons religieuſes.

MORTIABLES. Ce que c'eſt, 1. En quelle coutume de France il y en a, *ibid.*

MORTS CIVILES. Qui ſont ceux que l'on comprend ſous ce titre, & s'ils ont la faculté de retraire un héritage lignager, N. 658.

MOUCHES à miel. Si elles ſont immeubles, N. 561.

MOULINS. Quand ils ſont meubles ou immeubles, N n. 557 *& ſuiv.*

Moulins à eau. Précaution que doit avoir un locataire lorſqu'il le prend à bail, N. 479 *& ſuiv.* Quelles ſont les parties qu'il eſt obligé de réparer, n. 479.

Moulins à vent. Quelles en ſont les réparations locatives, N n. 483.

MUR d'aiſance. Maniere de le rendre impénétrable aux matieres fécales, n. 118.

Mur joignant ſans moyen à l'héritage du voiſin. Ce que l'on entend par-là, Nn. 237. Si lorſqu'il n'eſt pas mitoyen, on peut y faire peindre une perſpective, Nn. P. 162.-163-

Mur de ſéparation réputé mitoyen, N. 66, 411. Comment il peut appartenir en entier à l'un des voiſins, N. 215. A quoi connoître s'il eſt mitoyen, n. 67. Nn. 411, 424 & *ſuiv.* S'il peut être rendu mitoyen, 151, N. 152 & *ſuiv.* N. 201, n. 229. Pour clôture ſeulement, Nn. 161. Dans toute ſa hauteur ſans bâtir contre, Nn. 159, 165. A deſſein de boucher les vues de coutume, N. 245 & *ſuiv.* Si l'on eſt obligé de vendre & d'acheter le terrein ſur lequel il eſt aſſis, Nn. 153, 154. Comment on le doit eſtimer. Nn. 157. Comment on rembourſe le prix d'un mur mitoyen, Nn. 153 & *ſuiv.* N. 154 & *ſuiv.* n. 155. De quelque qualité qu'il ſoit, N. 171. Quelle épaiſſeur on en doit payer, N. 171. Si l'on doit payer le prix du mur avant que de bâtir auprès, Nn. 158 & *ſuiv.* Si le rembourſement en peut être preſcrit, N. 212, 579. Refuſé, 201, 580. De quoi eſt tenu celui qui ne les a pas payés dans l'un & l'autre de ces deux cas, N. 580. Si l'on eſt tenu d'en payer la fondation lorſqu'on ne fait point de caves à ſon bâtiment, N. 163, 166. Ou lorſqu'on y bâtit une galerie au-deſſous de laquelle il n'y a rien, Nn. 166. Si l'on doit payer la mitoyenneté du mur entier, lorſque le bâtiment que l'on y adoſſe n'eſt pas ſi élevé, N. 221. Lorſqu'on y adoſſe des tuyaux de cheminée, Nn. 164 & *ſuiv.* Ou ſi l'on y adoſſe un mur de face, Nn. 171. Comment on peut ſe ſervir d'un mur mitoyen, à la conſtruction duquel on n'avoit pas contribué, N. 214 & *ſuiv.* S'il en avoit exiſté un ancien de clôture, N. 216. Si l'ancien mur exiſtoit, & qu'il n'y eût deſſus qu'une ſur-élévation, *ibid.* Si l'on avoit contribué à la conſtruction du mur juſqu'à la hauteur de clôture, N. 217. Si l'on avoit fait une nouvelle fondation à l'ancien mur de clôture, N. 218 & *ſuiv.* Si le bâtiment qu'on veut adoſſer au mur, obligeoit d'y faire une bonne fondation, N. *ibid.* n. 219. S'il eſt ou qu'on le veuille fonder plus bas qu'il n'eſt néceſſaire

pour y faire des caves ou autres choſes, N. 219. Si lorſqu'on a fait bâtir un mur ou une partie d'un mur mitoyen à ſes dépens, le voiſin qui vient à s'en ſervir par la ſuite, en y adoſſant des bâtimens, doit payer une partie de la dépenſe, N n. 185 *& ſuiv.* N. 192, 193. Si l'on peut à Paris abandonner la propriété d'un mur au-deſſus de clôture, N n. 414. Comment on peut rentrer à la mitoyenneté d'un mur que l'on avoit abandonné au voiſin, pour ne pas contribuer à ſa reconſtruction, N. 417. Si ledit voiſin l'avoit fait rebâtir pluſieurs fois depuis, N. 418. Quand celui qui veut ſe rendre un mur mitoyen peut contraindre le propriétaire à le rébâtir à frais communs, N. 168. Quand il ne le peut pas, N. 170. S'il menace ruine, N. 222. A quoi connoître qu'il menace ruine, *ibid. & ſuiv.* N n. 296. Lorſqu'il n'eſt que de bois ou mal bâti, N. 196, N. 173. Si pour éviter de faire le rembourſement d'un mur, on peut faire un pan de bois pour ſoutenir ſon édifice, précautions qu'il faut prendre en ce cas, N n. 313, N. 226.

Mur mitoyen. Ce que c'eſt, N. 95. Maniere de le prendre en ſous-œuvre en fondation, N. 220. De quoi l'on eſt tenu lorſqu'on fait des caves auprès, N. 221. Quelle doit être ſon épaiſſeur, n. 122, N n. 168, N n. 183 *& ſuiv.* Si l'un des voiſins ne le trouve pas aſſez épais, de quel côté on doit prendre le plus d'épaiſſeur, N n. 182. Comment on doit prendre l'alignement pour le reconſtruire, N. 67 *& ſuiv.* n. 72. Lorſque le terrein a été rehauſſé depuis la conſtruction du mur, N. 69 *& ſuiv.* S'il étoit ſur un côteau, ou que le terrein fût plus élevé d'un côté que de l'autre, N n. 73 *& ſuiv* N. 140 *& ſuiv.* n. 141. Qui doit payer l'alignement, N n. 200. Si on en doit réformer les coudes, n. 69. A quoi l'on peut connoître s'ils ſont faits exprès, N. 70 *& ſuiv.* De quelle matiere & comment il doit être bâti, N. 193. N n. 195. Les deux voiſins du mur mitoyen doivent être également chargés des matériaux, ouvriers, &c. N. 279. Si on peut forcer les voiſins à le bâtir de pierre de taille, N n. 169. Si l'on eſt obligé d'y mettre des ancres, harpons, &c. N n. 172 *& ſuiv.* De combien on les y peut enfoncer, N. 225. Juſqu'où on y peut faire entrer les poutres & ſolives, N. 284, N. 329

reconſtruire un mur mitoyen à ſes dépens en entier, n. 180, Nn. 199. Si l'on eſt obligé d'y faire un contre mur, lorſque l'on veut labourer ou fumer les terres qui l'environnent, N. 134. En quel cas cela n'a pas lieu, n. 135, N. 136. Si lorſqu'on a laiſſé faire dans un mur mitoyen des choſes contraires à la coutume, on peut revenir contre, Nn. 170. Comment on peut y adoſſer une galerie, Nn. 166 & *ſuiv.* Si l'un des voiſins a droit d'occuper, par quelque choſe que ce ſoit, plus que l'alignement du milieu de la tête du mur qui lui eſt mitoyen, N. 325 & *ſuiv.* S'il a droit de diſpoſer du côté du mur qui lui appartient, N. 233 & *ſuiv.* On ne doit point laiſſer couler des eaux deſſus, N. 99. Ils doivent être conſervés contre les roues des voitures, par des bornes ou des barrieres de charpente, N. 99. *Voy.* Contre-murs. Si l'on peut, pour ſe paſſer du mur mitoyen, en bâtir un nouveau, N. 226. Si le propriétaire de l'ancien mur, en le faiſant abattre, peut ſe ſervir du nouveau comme propre, N. 230.

Mur mitoyen ſervant à porter un bâtiment d'un côté, & de clôture de l'autre. Comment décider à qui il appartient lorſqu'il ſe trouve entre deux maiſons qui ont appartenu à un même maître qui les a vendues ou partagées, N. 229. Si les deux voiſins ſont également obligés de contribuer à une bonne fondation, N. 298. Si l'on doit le bâtir à ſes dépens entier pour ne pas payer les charges de la ſur-élévation au-deſſus de la hauteur de clôture, Nn. 164. Si pour la même raiſon on doit accorder à un voiſin la propriété du mur juſqu'à hauteur de clôture, ſans en recevoir le rembourſement, n. 164. Quelles vues on en peut tirer au-deſſus de la hauteur de clôture, 251 & *ſuiv.*

Mur mitoyen de clôture. Ce que l'on entend par-là, N. 341. Où l'on peut être contraint d'en bâtir, Nn. 342 & *ſuiv.* N. 348 & *ſuiv.* n. 352. Si l'on peut refuſer à Paris le terrein pour un mur de clôture, N. 328. A la campagne, N. 413, Sa fondation, N. 344. Matériaux dont on doit le conſtruire, Nn. 345. A Paris, N. 346, 348. A la campagne, *ibid.* S'il eſt ſuffiſant de planches, Nn. 353. Comment on en fait le chaperon, N. 347; ſon épaiſſeur, N. 122, Nn. 352; ſa hauteur,

P. 298

N. 342, N. 353, n. 354 & *ſuiv.* Si on peut l'élever ſi haut que l'on veut, N. 177 & *ſuiv.* n. 178 & *ſuiv.* N. 77 & *ſuiv.* Même pour les monaſteres, Nn. 180 & *ſuiv.* Si l'on peut à Paris en abandonner la propriété au deſſus de la hauteur de clôture, Nn. 412. Si dans la campagne on peut contraindre un voiſin de contribuer à la reconſtruction d'un mur de clôture plus haut & bâti de meilleurs matériaux que l'ancien, N. 395 & *ſuiv.* n. 397 & *ſuiv.* Nn. 414 & *ſuiv.* Si le voiſin renonce à la propriété du mur pour ne pas contribuer à ſa reconſtruction, quelles précautions doit prendre l'autre voiſin, N. 398, Nn. 414 & *ſuiv.* Si celui qui a renoncé veut rentrer à la propriété, N. 399 & *ſuiv.* Nn. 414 & *ſuiv.* 417. Si l'on a droit de mettre quelque choſe contre un mur de clôture, Nn. 312 & *ſuiv.* Nn. 408. *V.* Contre-mur. Si l'on peut contraindre un voiſin de réédifier un mur de clôture qui menace ruine, Nn. 297. Si un voiſin le fait rebâtir pour y adoſſer un bâtiment, qui doit en payer la dépenſe, N. 183, n. 184, Nn. 198. S'il doit des dédommagemens, Nn. 199. Si l'on veut clorre ſon héritage en campagne, de quoi l'on eſt tenu, N. 399 & *ſuiv.* Si l'on a laiſſé un eſpace entre le mur & les héritages voiſins, & que les propriétaires deſdits héritages veulent ſe le rendre mitoyen, N. 401.

Mur mitoyen en travers ſur un côteau. Si le propriétaire du terrein le plus bas fait baiſſer le terrein qui eſt au pied du mur, à quoi il eſt obligé, Nn. 140. Ou que le propriétaire du terrein le plus haut l'éleve du côté du mur, N. 137, n. 138. Si ces deux cas ſont réunis, N. 141 & *ſuiv.* n. 142.

Murs qui environnent un paſſage. Quelle contribution doit donner celui qui eſt propriétaire du paſſage pour la conſtruction des murs, N. 299 & *ſuiv.* Nn. 85 & *ſuiv.*

Murs mitoyens d'un héritage, dont les différens étages appartiennent à différens propriétaires. Contribution que chacun doit donner pour les reconſtruire, N. 299 & *ſuiv.*

Murs de refend. Voy. Pans de bois.

Mur mitoyen en ſur-élévation. A quelle hauteur on commence à faire payer les charges d'une ſur-élévation,

Nn. 503 & *ſuiv.* Lorſqu'il faut faire des fondemens à l'ancien mur, N. 207, n. 208. Lorſqu'il faut abattre une partie de ſa hauteur, parce qu'elle eſt mal conſtruite, Nn. 208. Lorſque le voiſin à qui l'on doit les charges a contribué à la réparation de l'un & de l'autre de ces deux cas, *ibid.* & *ſuiv.* Lorſqu'on fait une ſeconde élévation, N. 209, & même une reconſtruction de l'élévation, Nn. 210. Si le voiſin le fait bâtir entiérement à ſes dépens, il ne doit point de charges, n. 191. Si dans la ſuite l'autre voiſin vouloit y adoſſer un édifice, rembourſemens qu'il ſeroit obligé de faire, n. 187 & *ſuiv.* N. 192. Si l'on peut élever une ſur-élévation dans la moitié ſeulement du mur qui eſt propre, N. 212. Si l'ancien mur eſt trop large, comment on doit aſſeoir la ſur-élévation, N. 201. Si on eſt obligé de faire crépir la ſur-élévation du côté du voiſin, Nn. 191. *Voy.* Pans de bois.

Mur vieux. Comment on en toiſe le crépi, N. 458, n. 459.

N.

NEFS d'égliſes paroiſſiales. Pourquoi bâties, N. 527. Qui eſt chargé de leur entretien, n. 536 & *ſuiv.* & de ce qu'elles renferment, *ibid.* Si les habitans jouiſſent de la terre qu'elle renferme auſſi-bien que de celle des collatéraux, Nn. 537 & *ſuiv.*

O.

OBLATIONS ne ſont point ſujettes à réparations, 515, N. 523.

ORDRES MENDIANS. Leur établiſſement. Cauſes de la diminution de la libéralité des fideles envers leurs paſteurs, n. 519.

OUVRIERS. Si la faculté de demander leur paiement ſe peut preſcrire, N. 586 & *ſuiv.*

P.

PANNES DE COMBLE. Si l'on doit les appuyer ſur une jambe de pierre, N. 319.

PANS DE BOIS ne ſont pas ſuffiſans pour un mur mitoyen, N n. 173. Si l'on peut en élever au-deſſus d'un mur mitoyen de maçonnerie, N n. 211.

PARIS. Bornes de la ville & des fauxbourgs, 354 & *ſuiv.* Il eſt défendu de bâtir au-delà, N. 91 & *ſuiv.* n. 92 & *ſuiv.*

PARPIN. Ce que c'eſt, n. 317.

PARQUET. Si le locataire eſt tenu de le réparer, N. 468, 470.

PASSAGES. En quoi regardent le propriétaire du paſſage les murs qui l'environnent, N n. 83 & *ſuiv.* N. 299 & *ſuiv.* S'il eſt obligé de le faire paver, n. 82, N. 300, n. 84, N. 303. Si le plancher du premier étage doit être à ſes dépens, N n. 303, n. 84 & *ſuiv.* S'il lui eſt dû des charges pour les bâtimens qui ſont au-deſſus des murs, n. 84. S'il a droit de vue dans une cour par où il a droit de paſſage, N. 270. Si le rehauſſement du rez-de-chauſſée de la rue obligeroit au rehauſſement du paſſage, ceux qui ſeroient obligés de le ſouffrir, N. 85, n. 86. Si les locataires d'un propriétaire qui auroit droit de paſſage par une maiſon, auroient le même droit d'y paſſer, N. 437. Si ſon droit s'étendoit pour une maiſon voiſine de ſon héritage qu'il acquerroit, *ibid.* A quelle heure il doit ouvrir & fermer, N. 440. Lorſque le paſſage eſt commun au propriétaire du bâtiment & à celui qui a un héritage, quelle contribution chacun doit pour la réparation des murs mitoyens, N. 299. Si le deſſus & le deſſous appartenoit au même propriétaire, N. 301. A différens propriétaires, *ibid & ſuiv.* Si pluſieurs ont droit de communauté au paſſage dans différentes longueurs, N. 302.

Paſſage. Celui qui a droit ſeulement de paſſage ſans en avoir la propriété, n'eſt ſujet à aucune réparation, n. 85.

PAVÉ des cours, remiſes & écuries. Qui doit les entretenir, N. 466, n. 470.

PÉAGE. De quelles réparations eſt chargé celui qui en leve le droit, N. 511.

PERSPECTIVE. Si l'on en peut faire peindre contre un mur non-mitoyen, N n. 162.

PIERRES A LAVER, doivent avoir des rebords contre

les murs mitoyens, N. 99. En quoi leurs réparations regardent le locataire, s'il y avoit un tuyau de plomb, n. 474.

PIGEONS en colombier à pied, s'ils ſont immeubles, n. 561 ; en voliere, *ibid. Voy.* Douairiere.

PLACE commune. Si l'on peut changer les vues que l'on a deſſus, N. 310. Si l'on peut y faire des avances, *ibid.* Différence qu'il y a entre place commune & publique, 311.

Place publique achetée du roi. Si elle eſt ſujette à retrait quand elle vient à ſucceſſion, N. 643.

PLANCHERS. Comme on les conſtruit à préſent, n. 334. Aux dépens de qui il doit être conſtruit, lorſque le deſſus & le deſſous de l'étage n'appartiennent pas au propriétaire, N n. 83 & *ſuiv.* N n. 303 & *ſuiv.* Lorſqu'il baiſſe d'un côté, quelle hauteur on doit choiſir pour le refaire, N n. 304. Si l'on peut le faire relever lorſqu'il penche ſans péril, N. 305. Réparations du locataire lorſqu'il eſt en plâtre, N. 466, n. 469 ; ou carrelé, *ibid.* & *ſuiv.*

PLASTRE. Sa pouſſée, N. 225. Il eſt défendu de s'en ſervir en moilons, n. 105.

PLATE-BANDE. Comment on en doit garantir le mur mitoyen, N. 135.

POISSON. En quel cas réputé meuble ou immeuble, 560. Si un marchand venoit à mourir avant de l'avoir enlevé & payé, qui ſeroit obligé de le payer, N. 563, N. 567. *Voy.* Douairiere.

POITRAIL. Quand il eſt néceſſaire de mettre une jambe de pierre ſous la poutre qui le forme, N n. 319 & *ſuiv. Voy.* Poutres.

POMPES dans les puits. Leurs réparations locatives, n. 475.

PONTS. Qui doit les entretenir, N. 511.

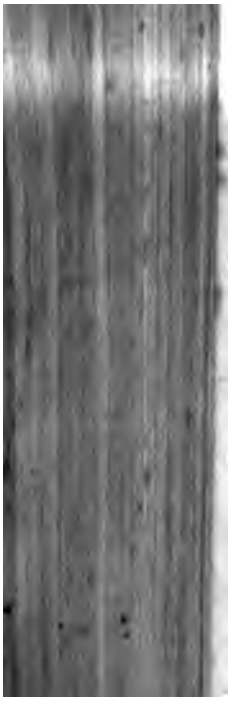
PORCHES des égliſes paroiſſiales. Qui doit les entretenir, n. 537.

PORTES. Quelles réparations y doit faire le locataire, N. 467, 468, n. 471.

PORTS. Qui doit les entretenir, N. 511.

POSSESSION CIVILE. Ce que c'eſt, N. 569.

Poſſeſſion naturelle. Ce que c'eſt, N. 569. Si l'une &



murs mitoyens,
fait entrer dans
Juſqu'à quelle é
mur mitoyen, N
les appuie dans l
ſupérieurs lorſqu
Nn. 318. Si l'o
bois qui faſſent
les précautions il
mur, N. 316 &
Combien elles d
Nn. 333. Qui do
les penchent, qu
rétablir, Nn. 3c
Poutres de grande lo
bes pour les app
PRESBYTERES.
ſuiv.
PRESCRIPTION. (
tions néceſſaires
combien de ſorte
vent preſcrire, N
N. 570. Commen
minorité, ou aut
575. Sur quels tit
ſuiv. En paiement
tage, *ibid.* Par do
Par dot, N. *ibid.*

Quels titres en empêchent l'effet, N. 584.

Preſcription conventionnelle. Si elle ceſſe d'avoir lieu contre un mineur, N. 576.

Preſcription judiciaire ſans eſpérance de reſtitution, N. 575.

Preſcription légale. Ce que c'eſt, N. 575. Si les mineurs s'en relevent, *ibid.*

Preſcription ſtatuaire. Si elle court contre les mineurs, N. 576.

PRESENS. Ceux que l'on entend ſous ce nom pour que la preſcription ait lieu, N. 581.

PRESSES d'Imprimerie, réputées meubles, N. 556.

PRESSOIRS. S'ils ſont réputés immeubles, Nn. 558. Quelles en ſont les réparations locatives, N. 483.

PRÉS. S'il y a des réparations locatives, N. 484.

PRIEURS. *Voy.* Bénéficiers.

PRIVÉS. *Voy.* Foſſe d'aiſance.

PRIVILÉGIES contre preſcription. Ceux que l'on comprend ſous ce titre, N. 61.

PROCUREURS. Leurs fonctions dans un rapport, n. 30.

PROPRIÉTAIRES reſponſables des dommages que cauſent les maçons qui démoliſſent un mur mitoyen ſans en avoir averti les voiſins, N. 274, 285.

PUISARDS. Ce que c'eſt, N. 445. Leur incommodité, *ibid.* De combien ils doivent être éloignés d'un mur mitoyen, 446. Si malgré la diſtance les eaux ruinoient le mur, ou gâtoient les puits, n. 447, N. 448. Si d'un puits l'on en vouloit faire un puiſard, Nn. 447. De combien on les peut creuſer, N. 448. S'ils étoient mitoyens, comment en vuider les immondices, N. 449.

PUITS. Diſtance néceſſaire entre deux puits & un mur mitoyen, Nn. 127. Entre un puits & une foſſe d'aiſance, N. 125, n. 126, 127. Si l'on peut l'enfoncer tant que l'on veut, Nn. 128. L'entrepreneur garant du préjudice que peut cauſer l'excavation d'un puits aux bâtimens voiſins, Nn. 128. Combien on doit lui donner d'eau, Nn. 129 & *ſuiv.* Si on en peut faire un puiſard, Nn. 447. Réparations qui ſont à la charge du locataire, N. 468.

Puits communs ſuivent les loix des murs mitoyens, N.

303. Si un des deux voiſins peut en abandonner la mitoyenneté, Nn. 415, & faire uſage de la partie du ſol qui lui appartenoit, Nn. 416, 419.

Q.

QUINT. *Voyez* Droits ſeigneuriaux.

R.

RAPPORT. Par qui il doit être écrit, N. 41. Comment il doit être fait, N. 40 & *ſuiv.* S'il doit être fait ſur les lieux, N. 42, n. 43. Quand on ne peut plus y rien changer, n. 45. Comment produits en juſtice, Nn. 36. Ne peuvent être réformés, N. 38.

RÉCHAUX. *Voy.* Fourneaux.

RELIEFS. *Voy.* Droits ſeigneuriaux.

RELIGIEUX ne peuvent venir à retrait, N. 658.

RENTE. Si elle eſt immeuble, N. 569 & *ſuiv.* Si on peut preſcrire la faculté de la racheter, N. 586. Quand elle eſt acquiſe par preſcription, N. 567, 569, 570, 585. *Voy.* Hypotheques.

REPAIRES. Si leur récolement doit être fait ſans ſalaire, Nn. 44 & *ſuiv.*

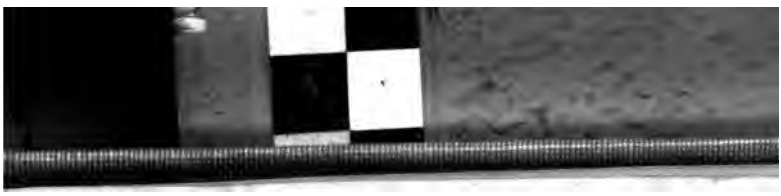
RÉPARATIONS des bénéfices. Qui en eſt chargé, 512 & *ſuiv.*

Réparations que doit faire un donataire mutuel dans les héritages dont il a l'uſufruit, 504 & *ſuiv.* Un donataire entre vif & teſtamentaire, N. 505. Un gardien noble ou bourgeois, 507 & *ſuiv.* Ceux qui jouiſſent d'un bail à vie ou emphytéotique, N. 506. Une douairiere, 485 & *ſuiv.* *Voy.* Douairiere, Uſufruitier, N. 484 & *ſuiv.*

Réparations des maiſons nouvellement acquiſes pendant l'année que le retrait a lieu, N. 635 & *ſuiv.*

Réparations des maiſons données à bail judiciaire, N. 512 & *ſuiv.*

Réparations locatives. Quelles elles ſont, N. 466, n. 468 & *ſuiv.* Quelles ſont celles que les locataires doivent ſouffrir, N. 465 & *ſuiv.*



Réparations viageres. Ce que c'eſt, N. 487.

RETRAIT LIGNAGER. Qui peut y prétendre, N. 592, 597. Quel eſt le parent que l'on préfere, N. 597, 628, 657. Si le retrayant peut ſe faire reſtituer au retrait lorſqu'il en eſt déchu pour manque de formalités, N. 626. Si les autres peuvent lui être ſubſtitués, N. 627 & *ſuiv.* Si l'un d'eux avoit intenté action & l'avoit diſcontinuée, N. *ibid.* Si les héritiers ont la faculté de retraire, N. 629. S'il a lieu contre toutes ſortes de perſonnes, N. 605. Qui ſont ceux qui ne ſont pas reçus à retrait, 657 & *ſuiv.*

Retrait lignager, biens & cas où il a lieu. Meubles, N. 632 & *ſuiv.* Bois, N. 633. Uſufruit, N. 640. Héritages en cas de vente, même ſous ſignature privée, N. 592, 594; quoique donné en paiement, N. 593; ou à condition que l'acquéreur paiera les dettes du vendeur, N. 594. Si la vente étoit annullée, N. 595. Si on peut l'annuller après la demande en retrait, N. 596. Le propriétaire l'ayant vendue & rachetée, ſi le retrait auroit lieu en cas d'une ſeconde vente, N. 596. S'il y avoit procès entre le vendeur & l'acquéreur, N. 597. S'il a lieu contre une vente faite pour l'utilité publique, N. 598, ou au roi, *ibid.* ou à une perſonne qui poſſéderoit déjà l'uſufruit du bien, N. 641. S'il a lieu pour les héritages vendus par le roi à faculté de rachat, 643; en cas de bail emphytéotique, N. 620, 644. Si le bailleur du bail à emphytéoſe vendoit le droit d'y rentrer à la fin de ſon bail, *ibid.* & *ſuiv.* Si le retrait a lieu lorſqu'un parent achete un héritage de ſon parent, & qu'il veut le vendre, N. 607; même à l'égard du premier vendeur, *ibid.* Si un héritage échangé tombe en retrait, N. 631, 633. Lorſqu'on a donné à un des enfans un héritage maternel pour la part qui lui revient dans les paternels, N. 631. Si l'on peut retraire une portion d'héritage, 650; lorſque le total eſt vendu à un ſeul acquéreur, N. *ibid.* & *ſuiv.* Si l'on peut retraire la moitié d'un héritage, après la mort de l'un de deux conjoints par mariage qui auroient acheté un bien d'un vendeur qui étoit parent de l'un d'eux, & que ledit bien fût partagé comme acquêt de communauté, N. 652 & *ſuiv.* Quels ſont les loyaux-coûts que l'on doit en ce

cas, N. 653. Si ce retrait a lieu lorſqu'il y a des enfans, N. 654. Si cet héritage ſortoit hors de la ligne par partage, N. 655. Si l'on peut retraire un héritage vendu par décret, 645. Si dans une même adjudication on avoit adjugé des héritages ſitués dans une coutume où le retrait n'a pas lieu, *ibid.* Lorſqu'un héritage propre eſt adjugé par un décret ſur un curateur aux biens vacans, ou ſur un héritier par bénéfice d'inventaire, N. 646 & *ſuiv.* Si l'héritage étoit d'acquêts, N. 647. S'il étoit abandonné, 648, 649.

Retrait lignager, ſes procédures & rembourſemens, temps de ſon cours, 599 & *ſuiv.* 659. Quand commence à courir l'année du retrait, N. 595, 599. Si l'héritage eſt en franc-aleu, N. 606. Si l'acquéreur n'a pas fait enſaiſiner ou inſinuer ſon contrat, N. 599 & *ſuiv.* Preſcription de l'inſtance du retrait, N. 604. Formalités de l'aſſignation, N. 602. Son échéance, N. 603. A quelle heure elle doit être donnée, N. 604; a cours contre toute ſorte de perſonnes, 605. Quand doit être fait le rembourſement, 611, 616. Si l'acquéreur ſe prête volontiers au retrait, N. 612. Comment on en doit faire les offres, N. 609, 624, 625 & *ſuiv.* Si l'acquéreur eſt refuſant, N. 612. N. 616 & *ſuiv.* Comment doit être faite la conſignation, N. 614 & *ſuiv.* Temps que l'on a pour la faire, N. 615 & *ſuiv.* Si l'on doit rembourſer tous les frais du contrat, N. 613 & *ſuiv.* 653. Si l'on exerçoit le retrait contre un ſecond acquéreur qui auroit payé plus que le premier, N. 613. En quelles eſpeces le rembourſement doit être fait, N. 615. Si l'héritage étoit chargé d'un douaire préfix, N. 617. S'il étoit vendu à charge d'une rente rachetable, N. 618. A qui le retrayant ſeroit obligé de rembourſer, N. 619. S'il peut offrir la rente, *ibid.* Si l'acquéreur avoit rembourſé le principal, N. 619 & *ſuiv.* Si elle n'étoit rachetable que dans un certain temps, *ibid.* Si elle ne l'étoit pas, *ibid.*

Retrait lignager, droits de celui qui l'a pourſuivi & de l'acquéreur. Si quand la ſentence du retrait eſt adjugée, la perte de la choſe retraite eſt ſur le compte du retrayant, N. 612. Quels fruits de l'héritage lui ſont dus, N. 621; ou les arrérages de la rente s'il y en a, *ibid.* Quelles réparations il eſt obligé de payer à l'ac-

quéreur, 635 & *ſuiv.* S'il peut demander des dédommagemens quand l'héritage eſt détérioré, N. 638. S'il peut faire caſſer le bail qu'auroit paſſé l'acquéreur, N. 640. S'il ſeroit chargé des hypotheques que l'acquéreur auroit mis ſur l'héritage, N. 640. A quelles conditions un héritage retiré par retrait appartient à l'héritier des propres, 623.

Retrait conventionnel. Ce que c'eſt, N. 659. Préféré aux autres, N. 660. Si on peut le céder à un étranger au préjudice d'un lignager, N. 660.

Retrait féodal ou contre un ſeigneur. Ce que c'eſt, N. 659 & *ſuiv.* Terme de ſon cours, N. 611, 659. Si le lignager a la préférence ſur le féodal, 660.

REZ-DE-CHAUSSÉE. Ce que c'eſt, N. 65, N. 249. *Rez de terres* comme rez-de-chauſſée.

RIVIERES. Si ceux qui en ſont ſeigneurs & qui les font curer, peuvent en jetter les immondices ſur les héritages voiſins, quoiqu'ils ne leur appartiennent pas, N. 423 & *ſuiv.*

RUES. Si ceux qui élevent leur terrein pour le mettre de niveau à la rue, ſont obligés d'y faire un contre-mur, N. 144 & *ſuiv.*

S.

SABLIERE. Comment elle doit être revêtue lorſqu'elle paſſe auprès d'une cheminée, n. 107. *Voyez* Poutres.

SACRISTIE. Qui eſt chargé de ſon entretien, n. 536.

SALINES. (magaſin de) *Voy.* Etables.

SCULPTURE ou autres ornemens. Si le locataire eſt obligé de les réparer, n. 471.

SEIGNEURS féodaux & cenſiers. S'ils ſont ſujets à preſcription, N. 577. S'ils ont pouvoir de demander leurs droits quand le contrat de vente eſt réſolu, N. 595; ou caché, N. 600. Comment ils ſont réputés enſaiſinés, N. 611.

SERF. Ce que c'eſt, 1. En quelle coutume de France il s'en trouve, *ibid.*

SERRURES. Si le locataire doit les réparer, n. 473.

SERVITUDES. De combien de ſortes, 1; apparentes, 3

latentes ou cachées, 3 ; d'obligation, 5 & *ſuiv.* perſonnelles, 1 ; réelles, 2 & *ſuiv.* ruſtiques, 3 ; urbaines, 2 ; de tolérance, 5 & *ſuiv.*

Servitudes ſujettes à diſputes, 28. Comment on les termine, *ibid.* & *ſuiv.* Si elles s'acquierent ou s'éteignent par preſcription, 46, N. 58 & *ſuiv.* Comment on doit le faire, N. 58. Si elles s'éteignent par non uſage, N. 586. Sans titres ſont nulles, 4, N. 48 & *ſuiv.* 431, 432. Ne peuvent être certifiées par témoin, N. 48, 58. Quelles ſont celles dont la jouiſſance peut acquérir titre, N. 50 & *ſuiv.* Peuvent bien ſe diminuer, mais non augmenter ſans conſentement, N. 56. Ne peuvent être acquiſes ou perdues par un ſeul co-propriétaire d'un héritage, N. 56. Peuvent être valables par décret, N. 50 & *ſuiv.* Quelles ſont celles pour leſquelles il faut faire oppoſition au décret pour les faire valider, N. 60 & *ſuiv.* Ce que l'on doit faire contre ceux qui font des entrepriſes ſur les ſervitudes, N. 61. Si elles doivent être déſignées dans le contrat de vente ou de partage d'un héritage pour y être conſervées, Nn. 57 & *ſuiv.* 431 & *ſuiv.* N. 438, 441. Si les ſervitudes regardent des maiſons qui n'appartiennent pas au vendeur, N. 435. Si on ne les avoit pas déclarées à l'acquéreur, Nn. 57 & *ſuiv.* Si on peut les changer ſans le conſentement de celui qui les poſſede & de celui qui les ſouffre, N. 442. Si elles doivent être par écrit lorſque deux maiſons ſont chargées de ſervitudes réciproques, N. 443 & *ſuiv.* Sont cenſées éteintes lorſque les héritages qui en ſont chargés viennent dans le domaine de ceux qui poſſedent les héritages dominans, N. 434. Si le nouvel acquéreur étoit contraint de déguerpir, N. 436. Quelles ſont celles auxquelles ne ſont point ſujettes les maiſons religieuſes, N. 56 & *ſuiv.* Réglement au ſujet de celles qui exiſtoient avant 1580, N. 270, N. 432, 439.

SOL ne peut être abaiſſé ou hauſſé ſans être ſoutenu, N. 78 & *ſuiv.* Celui qui le poſſede eſt cenſé avoir le deſſus & le deſſous, 63. Ce que l'on entend par-là, N. 64 & *ſuiv.* A quoi ſeroit tenu le voiſin qui fouilleroit ſous un ſol qui ne lui appartiendroit pas, N. 89. Si le deſſus & le deſſous appartenoient à différens parti-

culiers, quelle contribution chacun doit donner pour les bâtimens qu'ils font conſtruire dans ce terrein, N. 79 *& ſuiv.* n. 80 *& ſuiv.*

SOLIVES. Si on les peut appuyer dans un mur mitoyen, N. 314, Nn. 334. Si ayant été miſes dans un mur qui n'étoit pas mitoyen pour lors, on ſeroit obligé de les retirer lorſque le voiſin ſe le rendroit mitoyen, Nn. 335. Si lorſque les ſolives y ont été appuyées, les deux maiſons voiſines appartenoient au même maître, & qu'elles vinſſent à être partagées, ce qui en arriveroit, N. 326.

SOUCHES de cheminées. Comment on les doit faire, N. 109. A quelle hauteur on doit les élever, N. 110.

STATUES. Si on les regarde comme meubles ou immeubles, N. 550 *& ſuiv.*

SUBSTITUTION. Si les biens qui ſont dans ce cas peuvent encourir preſcription, N. 578.

SUCCESSION abandonnée. Ce que c'eſt, N. 649.

Succeſſion vacante. Ce que c'eſt, N. 646.

Succeſſion. Si on la peut preſcrire, N. 585.

Surcharge p. 212

T.

TABLEAUX dépendans d'une maiſon, doivent être réparés par le locataire, N. 468, n. 471.

TABLES & autres ornemens de marbre appartenans à la maiſon, doivent être réparés par les locataires, n. 472.

TANNEURS. Réglement au ſujet de leurs bâtimens, n. 93.

TÉMOINS ne peuvent certifier une ſervitude, N. 48. Ce que l'on appelle ainſi dans les bornes qui ſervent de limites, Nn. 94.

TERREIN. *Voy.* Sol, Héritage.

TERRASSE. *Voy.* Galerie, Balcon.

TERRES labourables. Si les locataires ſont chargés des réparations, N. 483.

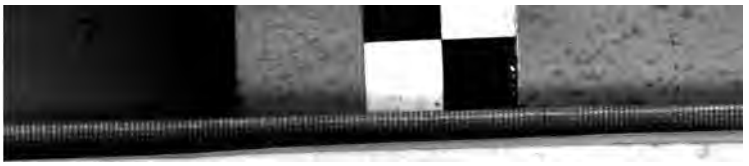
Terres jectices ou rapportées. *Voy.* Contre-mur.

TITRES, en fait de ſervitudes, emportent la propriété, 4. Abſolument néceſſaires pour les conſtater, N. 48 *& ſuiv.*

TOUR du chat. Ce que c'eſt, N. 106.
Tour de l'échelle. Ce que c'eſt, N. 402. Comment on s'en conſerve la propriété, N. 403. Largeur qu'il doit avoir, N. 404.
TREILLAGES. Si les locataires doivent les réparer, Nn. 467, 476.
TREMIE de la cheminée. Ce que c'eſt, N. 108.
TRÉSORS trouvés. A qui ils appartiennent, N. 66.
TRESORIERS de France ne doivent rien exiger pour leur recolement, n. 45.
TUYAUX. On ne peut en mettre en ſaillie du côté du voiſin ſur un mur mitoyen, n. 202.
Tuyaux d'aiſance. Réparations dont eſt chargé le locataire, N. 468. *Voy.* Foſſe d'aiſance.
Tuyaux de cheminée. *Voy.* Cheminée.
Tuyaux de deſcente de plomb. Leurs réparations locatives, N. 468, n. 475. Celles de celui qui joint une pierre à laver, n. 474.

V.

VASES de jardin. Quels ſont ceux qui ſont à la charge du locataire, n. 477 *& ſuiv.*
VENTILATION. Ce que c'eſt, N n. 90.
VENTOUSE d'aiſance. On doit empêcher que l'odeur n'incommode les voiſins, n. 125.
VERRE DORMANT. Ce que c'eſt, 253, N. 255. S'il eſt ſuffiſant dans les vues de coutume & de ſervitude, *ibid.*
VICAIRES. Si les habitans ſont obligé de le loger, N. 539.
VIGNES. Leurs réparations locatives, N. 484. Réputées immeubles, N 555.
VISITATIONS. Comment elles ſe font, 26 *& ſuiv.* Si on peut en demander une nouvelle, N. 38. Aux frais de qui elle ſe fait, *ibid.*
VITRES. Si le locataire doit les faire réparer & laver, N. 466, n. 470.
VOLAILLES. Si elles ſont immeubles, N. 563.
VOUTES contre mur pour les ſoutenir, N. 131. *Voyez* Contres.



USUFRUIT, n'eſt pas ſujet à retrait, N. 641.

USUFRUITIER. De quelles réparations eſt tenu celui qui en jouit par donation, 504 *& ſuiv. Voy.* Don mutuel. Par bail à vie ou emphytéotique, N. 506. Par douaire, 485 *& ſuiv. Voy.* Douairiere. Par garde-noble, 486 *& ſuiv. Voy.* Gardien-noble. Si leur héritier doit percevoir les fruits prêts à cueillir lors de leur décès, N. 565.

VUES ſur des héritages voiſins, peuvent être bouchées quand elles ſont ſans titre, N. 270. Si celui qui a droit de paſſage par une cour, y a droit de vue, N. 270. Si l'on peut changer celles que l'on a ſur une cour ou place commune, N. 310. Si on en peut tirer du côté d'un héritage qui n'eſt pas clos, N. 263. Sur une rue ou chemin public, N. 264. Comment on peut en avoir par des murs mitoyens, Nn. 228 *& ſuiv.* Si l'on n'avoit pas contribué à leur conſtruction, N. 131 *& ſuiv.* n. 232 *& ſuiv.* De combien de ſortes, N. 258.

Vues de coutume. Ce que c'eſt, 234, 237. Leur avantage, N. 236. Leurs inconvéniens, n. 236, 257. Comment on les peut prendre dans un mur bâti à ſes dépens & aſſis ſur ſon terrein, N. 236. S'il n'y avoit que la moitié du terrein qui fût propre, 237. Dans la ſurélévation d'un mur, N. 239. Si en le bâtiſſant on n'en a point fait percer, comment on le peut faire après, Nn. 239. A quelle hauteur elles ſont fixées, N. 236, 246 *& ſuiv.* Lorſque le terrein eſt inégal des deux côtés du mur, N. 247, n. 249. Dans les eſcaliers, N. 251. Sur les cimetieres, Nn. 252, N. 265. Lorſqu'elles ne peuvent être réduites aux termes de la coutume, ce qui arrive, N. 245. Comment on les doit fermer, N. 244 *& ſuiv.* Si on peut les faire boucher, N. 239 *& ſuiv.* 245, n. 246. En élevant un nouveau mur contre l'ancien, N. 252.

Vues ou *baie de côté.* Ce que c'eſt, N. 258. A quelle diſtance du mur mitoyen elle doit être placée, N. 259 *& ſuiv.* A la ville ou à la campagne, N. 263 *& ſuiv.* Si la maiſon étoit poſée en équerre, N. 261. Lorſque le mur mitoyen eſt plus haut que les vues que l'on perce, N. 261. Si elle étoit trop proche du mur mitoyen, comment on pourroit y remédier, N. 262.

Vue droite comme vue de côté, 257 *& ſuiv.* N. 259, 261, 262. Si parce qu'un voiſin ſe ſeroit rendu propriétaire d'un mur mitoyen, on ſeroit obligé de les reculer, Nn. 262.

Vues de ſervitudes. Ce que l'on entend par-là, N. 237. Comment elles doivent être cloſes, N. 256. Si en rebâtiſſant une maiſon on peut changer leur diſpoſition, N. 265 *& ſuiv.* n. 266. Si on peut les agrandir en hauteur, Nn. 267 *& ſuiv.* Avec quelles précautions on peut bâtir auprès, N. 268 *& ſuiv.* Si en élevant une maiſon qui a des vues de ſervitudes, on peut en mettre de même aux étages ſur-élevés, N. 269.

VUIDANGE de foſſe & privé ne peut être enfouie dans une ville, N. 452. Si on en peut faire couler l'eau dans les ruiſſeaux d'une ville, N. 453. Dans quel temps on la doit faire, N. *ibid.* Contribution des propriétaires, ſi elle eſt commune à pluſieurs maiſons, Nn. 454. Et que l'on ne paſſe par l'une de ces maiſons, 455 *& ſuiv.* Si l'un des co-propriétaires, en augmentant ſa maiſon, doit auſſi augmenter ſa contribution à la vuidange, N. 456. S'il bâtiſſoit une nouvelle maiſon, il n'auroit pas droit à la foſſe commune, N. 457. Réparations viageres, n. 496.

VUIDANGEURS. Peines qu'ils encourent lorſque les matieres fécales ſe répandent dans les rues, N. 452.

Fin de la Table des matieres.

APPROBATION.

J'AI lu par ordre de Monſeigneur le Vice-Chancelier, le Livre intitulé : *Les Loix des Bâtimens, ſuivant la coutume de Paris, & les nouvelles Additions contenant des Conférences des autres coutumes, avec la coutume de Paris.* Je n'y ai rien trouvé qui puiſſe en empêcher l'impreſſion. A Paris, ce 25 Mars 1774.

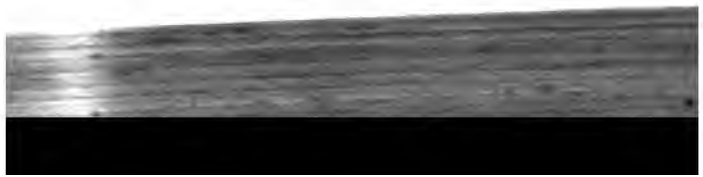
Signé, D'HERMILLY.

PRIVILEGE DU ROI.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre : A nos amés & féaux Conſeillers, les Gens tenant nos Cours de Parlement, Maîtres des Requêtes ordinaires de notre Hôtel, Conſeils Supérieurs, Prévôt de Paris, Baillifs, Sénéchaux, leurs Lieutenans Civils, & autres nos Juſticiers qu'il appartiendra : SALUT. Notre amé CHARLES-GUILLAUME LE CLERC, Libraire, Nous a fait expoſer qu'il deſireroit fait réimprimer & donner au Public un Livre intitulé : *Les Loix des Bâtimens, par M. DESGODETS, avec les Notes de M. GOUPY*, s'il Nous plaiſoit lui accorder nos Lettres de renouvellement de Permiſſion pour ce néceſſaires. A CES CAUSES, voulant favorablement traiter l'Expoſant, nous lui avons permis & permettons par ces Préſentes, de faire imprimer ledit Ouvrage autant de fois que bon lui ſemblera, & de le faire vendre & débiter par-tout notre Royaume, pendant le temps de trois années conſécutives, à compter du jour de la date des Préſentes. Faiſons défenſes à tous Imprimeurs, Libraires & autres perſonnes, de quelque qualité & condition qu'elles ſoient, d'en introduire d'impreſſion étrangere dans aucun lieu de notre obéiſ-

ſance : à la charge que ces Préſentes ſeront enregiſtrées tout au long ſur le Regiſtre de la Communauté des Imprimeurs & Libraires de Paris, dans trois mois de la date d'icelles ; que l'impreſſion dudit Ouvrage ſera faite dans notre Royaume, & non ailleurs, en bon papier & beaux caracteres ; que l'Impétrant ſe conformera en tout aux Réglemens de la Librairie, & notamment à celui du 10 Avril 1725, à peine de déchéance de la préſente Permiſſion ; qu'avant de l'expoſer en vente, le manuſcrit qui aura ſervi de copie à l'impreſſion dudit Ouvrage, ſera remis, dans le même état où l'approbation y aura été donnée, ès mains de notre très-cher & féal Chevalier, Chancelier Garde des Sceaux de France, le Sieur DE MAUPEOU ; & qu'il en ſera enſuite remis deux exemplaires dans notre Bibliotheque publique, & un dans celle dudit Sieur DE MAUPEOU, le tout à peine de nullité des Préſentes ; du contenu deſquelles vous mandons & enjoignons de faire jouir ledit Expoſant, & ſes ayans-cauſe, pleinement & paiſiblement, ſans ſouffrir qu'il leur ſoit fait aucun trouble ou empêchement. Voulons qu'à la copie des Préſentes, qui ſera imprimée tout au long au commencement ou à la fin dudit Ouvrage, foi ſoit ajoutée comme à l'original. Commandons au premier notre Huiſſier ou Sergent ſur ce requis, de faire, pour l'exécution d'icelles, tous actes requis & néceſſaires, ſans demander autre permiſſion, & non-obſtant clameur de Haro, Charte-Normande & Lettres à ce contraires : car tel eſt notre plaiſir. DONNÉ à Verſailles, le quatrieme jour du mois de Mai, l'an de grace mil ſept cent ſoixante-quatorze, & de notre regne le cinquante-neuvieme. Par le Roi en ſon Conſeil.

LE BEGUE

Regiſtré ſur le Regiſtre XIX de la Chambre Royale & Syndicale des Libraires & Imprimeurs de Paris, N°. 2[illegible] fol. 2[illegible], conformément au Reglement de 1723. A Paris, ce 28 Mai 1774.

C. A. JOMBERT pere, Syndic.